Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	StbAmt/207/2018 22.05.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	20.06.2018	öffentlich
Stadtrat	27.06.2018	öffentlich

Betreff:

Errichtung einer zweigruppigen Kinderkrippe im Naabtalpark auf dem Grundstück FlSt.Nr. 1741 (TF) - Empfehlung an den Stadtrat zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

Sachdarstellung, Begründung:

Zur Errichtung einer zweigruppigen Kinderkrippe im Naabtalpark wurden von Seiten des Stadtrats bereits die Bedarfsanerkennung und der Standort beschlossen, ebenso erging der Auftrag für die Planungsleistungen an die ortsansässige Architektin Frau Christiane Koller. Frau Koller hat auch das erste Kinderkrippengebäude geplant.

Der Grundriss ist im Wesentlichen deckungsgleich mit dem ersten Gebäude und wurde auch als Wiederholungsplanung mit entsprechender Honorarreduzierung an Frau Koller vergeben. Ein formaler Planungsauftrag wurde bereits nach der Beschlussfassung im Februar an Frau Koller erteilt.

Der notwendige Zuwendungsantrag ist noch zu stellen, zu dem auch ein genehmigter Bauantrag vorzulegen ist.

Hierzu liegt nun zur Beratung der erstellte Genehmigungsplan mit dem abgestimmten aktuellen Raumkonzept, basierend auf die damalige Kinderkrippe, die Absprache mit der zuständigen Fachkraft beim Landratsamt Schwandorf und der Regierung der Oberpfalz, vor.

Der Plan ist auch spiegelbildlich ausgerichtet, um mit dem bestehenden Gebäude eine Zugangseinheit bilden zu können. Ein getrennter Betrieb beider Gebäude ist natürlich jederzeit möglich.

Hinsichtlich der Anforderung an die einzelnen Raumgrößen haben sich keine Änderungen ergeben, lediglich wurde zur Barrierefreiheit ein Behinderten-WC eingeplant.

Die einzelnen Ermittlungen zu den Ausschreibungsgewerken laufen bereits.

Nach hinreichender Abwägung soll auch aufgrund der Erfahrungswerte das Gebäude in gleicher Bauweise, nämlich als Holzständerkonstruktion, errichtet werden.

Die Inbetriebnahme wird für spätestens September 2019 als Grundlage für die Erstellung des Bauzeiten- und Ausschreibungsplans vorgegeben.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

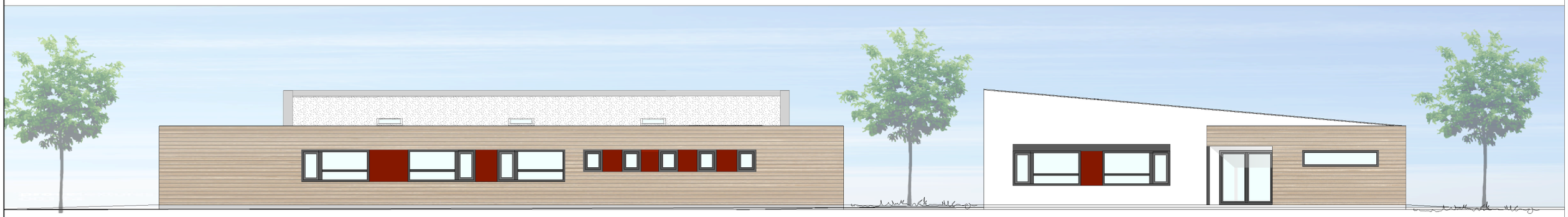
Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung einer zweigruppigen Kinderkrippe im Naabtalpark auf der Basis der Genehmigungsplanung vom 01.06.2018 zu erteilen.



SÜDEN

OSTEN



WESTEN

NORDEN

Weidenhipl

Bobbycarweg

Hügelrutsche

Nestschaukel

Zaun

16.49

Geräteraum
NFL: 4.74 m²

Vordach
NFL: 2.66 m²

Technikraum
NFL: 8.79 m²

Lager
NFL: 14.66 m²

Putzraum
NFL: 4.85 m²

WC barrierefrei
NFL: 5.21 m²

BAD/WC
NFL: 16.13 m²

Küche
NFL: 13.97 m²

Vorr.
NFL: 2.91 m²

Büro
NFL: 16.04 m²

Ruheraum 2
NFL: 19.06 m²

Intensivraum 2
NFL: 17.44 m²

Gruppenr. 2
NFL: 37.90 m²

Gard./Flur/Warten
NFL: 51.68 m²

Gruppenr. 1
NFL: 37.86 m²

Ruher. 1
NFL: 19.10 m²

Intensivr. 1
NFL: 17.38 m²

Windfang
NFL: 6.33 m²

Müllraum
NFL: 6.61 m²

Kinderwagen/Abstr.
NFL: 14.32 m²

Vordach
NFL: 5.55 m²

Terrasse
624.56 m³

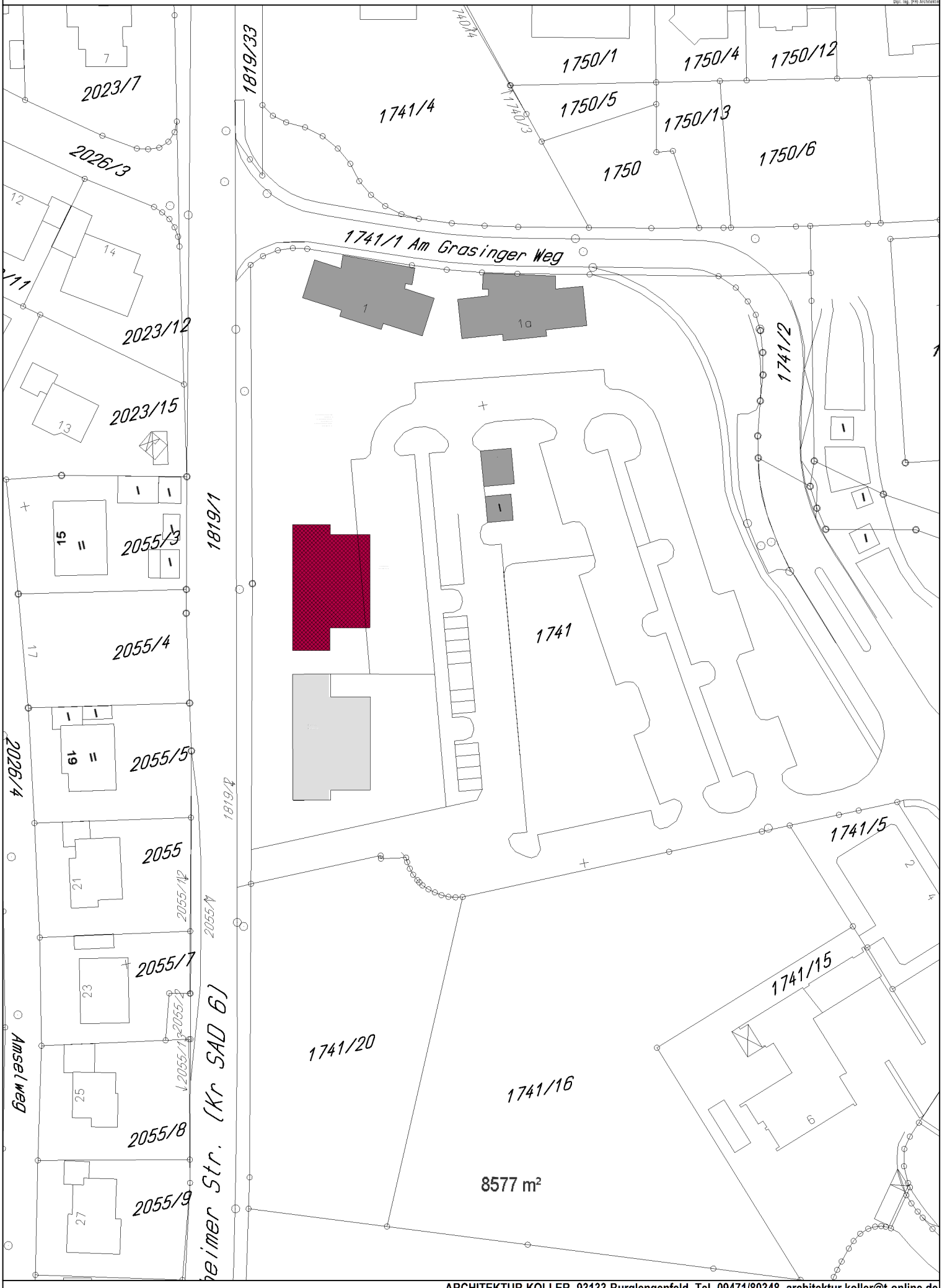
Terrasse
WF: 65.96 m²
GF: 263.85 m²

Nebengeb

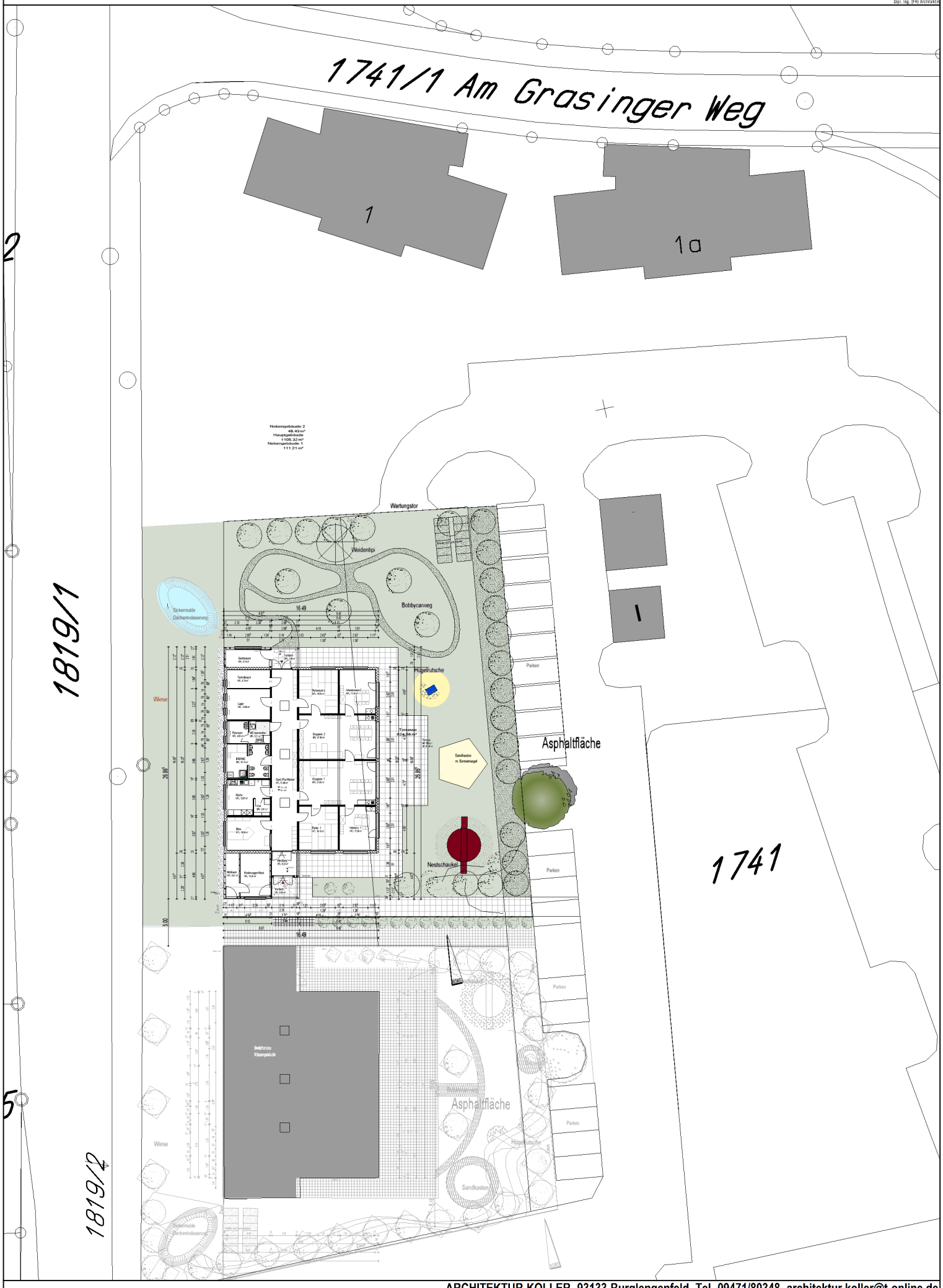
Hauptgebä
1105.3

2018-STADT BUL-KINDERKRIPPE Naabtalpark BA-LAGEPLAN M=1 : 1000 01.06.2018

TOP Ö 3.1



ARCHITEKTUR KOLLER, 93133 Burglengenfeld, Tel. 09471/80348, architektur.koller@t-online.de


1741/1 Am Grasinger Weg
1
1a
2
1819/1
1819/2
5
Nebengebäude 2
48.43 m²
Hauptgebäude
1105.32 m²
Nebengebäude 1
111.21 m²
Wartungstor
Weidentipi
Bobbycarweg
Sickermulde
Dachentwässerung
Hügelrutsche
Wiese
Asphaltfläche
Sandkasten
m. Sonnensegel
Nestschaukel
Parken
1741
Asphaltfläche
Wiese
Sandkasten
Hügelrutsche
Sickermulde
Dachentwässerung

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	StbAmt/206/2018 14.05.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	20.06.2018	öffentlich
Stadtrat	27.06.2018	öffentlich

Betreff:

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Einliegerwohnung auf dem Grundstück FlSt.Nr. 1340/22 der Gem. Burglengenfeld, Goethestraße, 93133 Burglengenfeld - Empfehlung an den Stradtrat zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

Sachdarstellung, Begründung:

Der Antragsteller beabsichtigt auf einer bisher als Grünland genutzten Fläche im Außenbereich ein Einfamilienhaus mit Garage und Einliegerwohnung zu errichten.

Vorauszuschicken ist die Information, dass der Bauwerber im Jahr 2017 hierzu eine Bauvoranfrage zum Neubau von zwei Wohngebäuden mit Garagen beantragt hatte und der Stadtrat das gemeindliche Einvernehmen in der Sitzung am 08.03.2017 nicht erteilt hat.

Der Bauvoranfrage liegt bis dato noch beim Landratsamt Schwandorf, wobei nach Rückfrage von Seiten der Verwaltung dort ein Schreiben vom Bauherren eingegangen ist, dass er den Antrag von damals zurücknähme und im April 2018 einen Neuantrag vorlegen wird, was hiermit auch geschehen ist. Der Antrag aus 2017 ist bis dato unverbeschieden.

Das nun beantragte Vorhaben befindet sich außerhalb einer qualifizierten städtebaulichen Fläche, also im Außenbereich. Somit ist das Vorhaben auch nach §35 BauGB zu beurteilen.

Wesentliche Voraussetzung ist hier zunächst, dass die Erschließung gesichert ist. Die straßentechnische Sicherung erfolgte für die Nutzung als Grünland über eine eingetragene Dienstbarkeit mit notarieller Beurkundung aus dem Jahr 1956. Inwie-

fern die damalig ausgesprochene Dienstbarkeit für die Erschließung des nun beantragten Vorhabens ausreichend wäre, ist von der Rechtsabteilung beim Landratsamt Schwandorf zu prüfen. Von Seiten der Verwaltung besteht über diesen Sachverhalt der automatisierten Rechtsgültigkeit der Dienstbarkeit Zweifel.

In der Natur betrachtet ist die dienstbarkeitliche zu überfahrende Fläche eindeutig nicht erkennbar und wurde von Seiten der Verwaltung auch hinterfragt.

So ist diese Zufahrt vom Dienstbarkeitsgeber FlSt.Nr. 1340/23 und 1340/31 aus 1956 mittlerweile gepflastert, wobei in der Natur der Eigentumsstreifen von 1,50m Breite aus dem FlSt.Nr. 1340/26 optisch nicht erkennbar ist. Der Antragsteller gibt hier aber an, dass dies wohl überfahrbar wäre. Der Eigentümer aus FlSt.Nr. 1340/26 stimmt der Nutzung durch den Hinterlieger auf Nachfrage dem nicht zu.

Weiterhin ist die Erschließungssituation betreffend Kanal und Wasser nicht gesichert, so dass hierfür eigene Leitungen auf dem Grundstück des Dienstbarkeitgebers zu verlegen und wiederrum dienstbarkeitlich zu sichern wären. Der Dienstbarkeitgeber für das Zufahrtsrecht wird die Zusage zur notariellen Leitungsverlegevereinbarung nicht erteilen.

Zur Prüfung des Bauantrages ist festzustellen, dass die Nachbarunterschriften fehlen. Das Grundstück liegt auch im Landschaftsschutzgebiet. Außerdem ist es aus denkmalschutzfachlicher Sicht vom Landesamt für Denkmalpflege zu beurteilen, da im Hintergrund das Denkmal „die Burg“ steht.

Unabhängig einer Genehmigungsfähigkeit wird festgestellt, dass das Vorhaben im Lageplan M 1:1000 unmaßstäblich eingezeichnet wurde.

Mit dem Vorhaben würde in das Landschaftsschutzgebietregime eingegriffen. Außerdem fügt sich das Gebäude in der Höhenmaßstäblichkeit bzw. Geschossigkeit nicht ein. Das Vorhaben ist zudem nicht privilegiert.

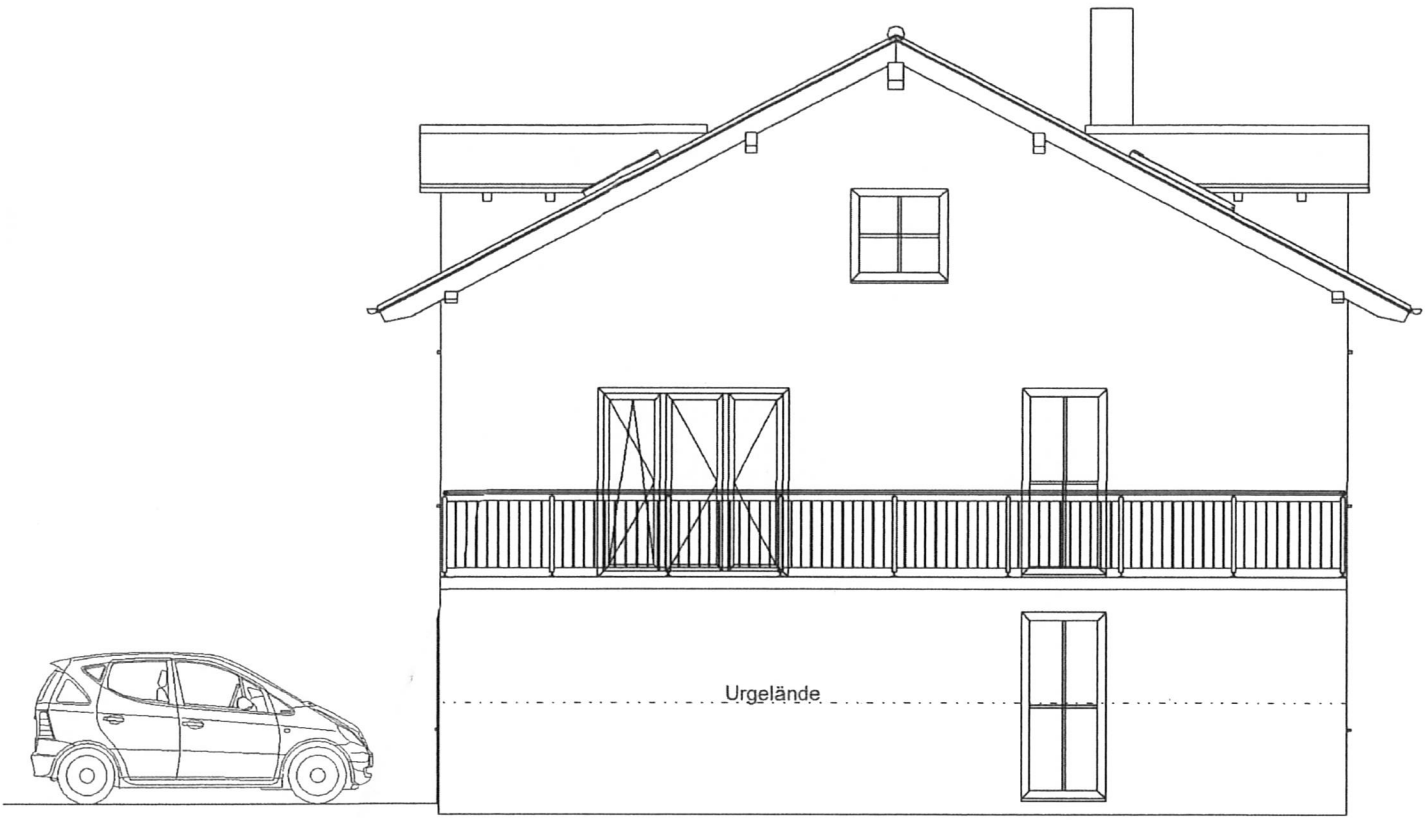
Bei einer Besichtigung mit dem Landesamt für Denkmalpflege am 23.05.2018 wurde mündlich zumindest schon im Vorfeld signalisiert, dass diesem Vorhaben nicht zugestimmt wird.

In Abwägung der fehlenden Voraussetzungen, die für eine Genehmigungsfähigkeit erforderlich sind, nämlich die Erschließung und Einfügung sowie die Privilegierung, wird von Seiten der Verwaltung empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern.

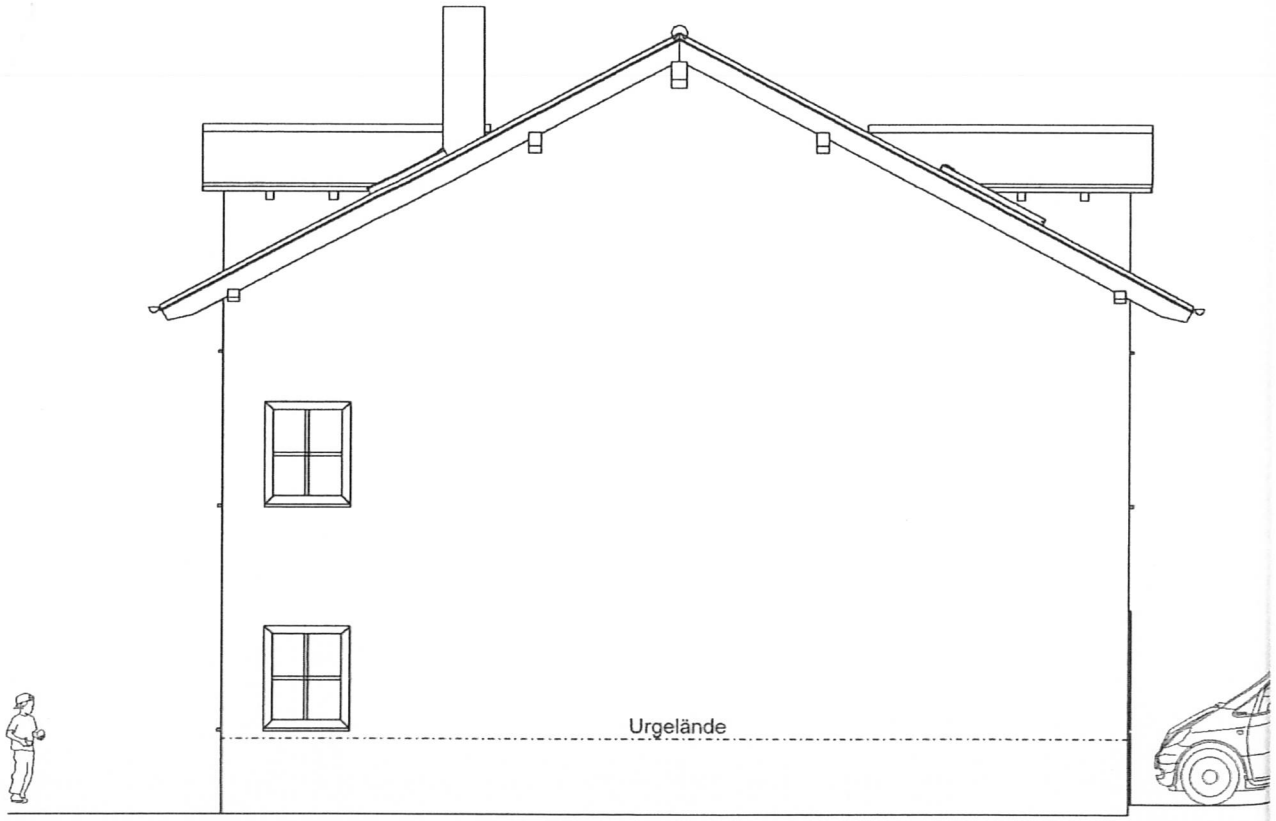
Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Einliegerwohnung auf dem Grundstück FlSt.Nr. 1340/22 der Gem. Burglengenfeld das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

NORDANSICHT



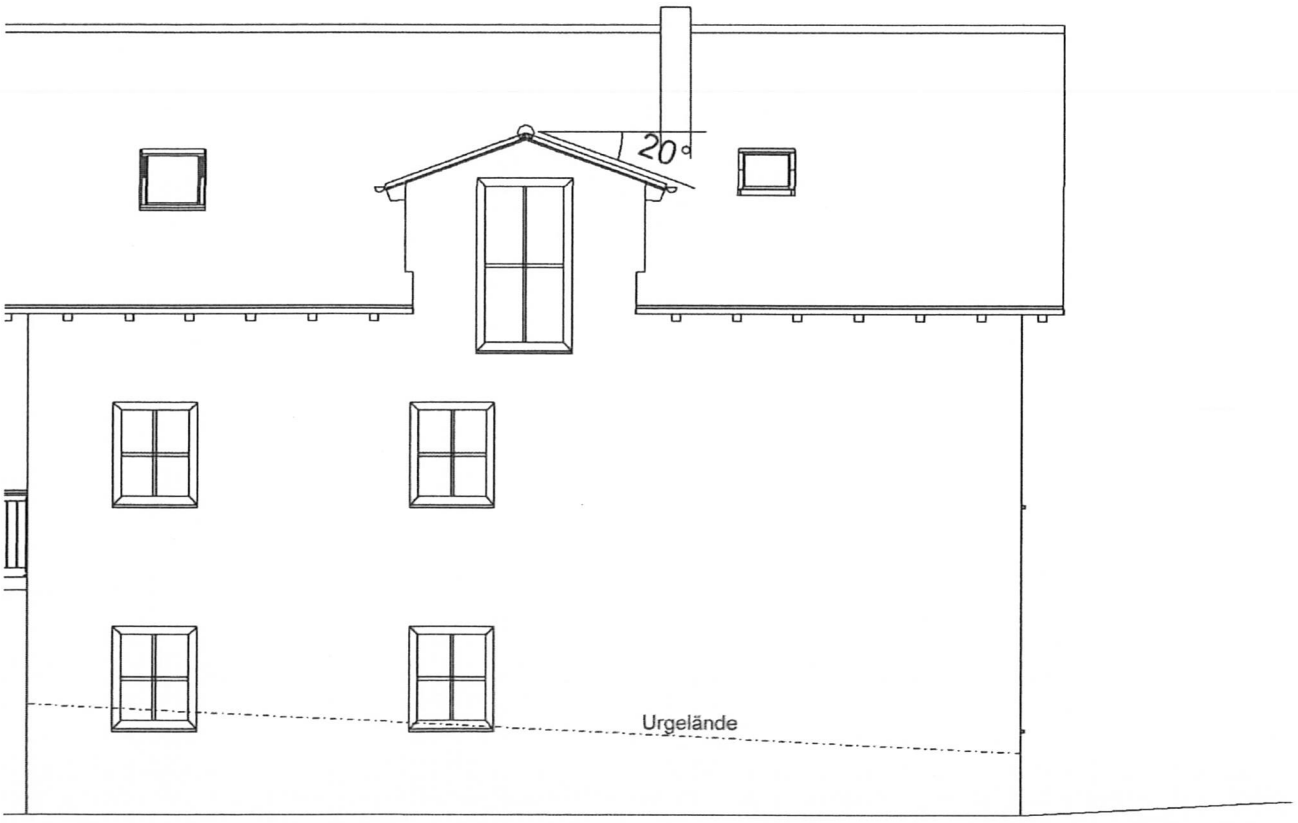
SÜDANSICHT

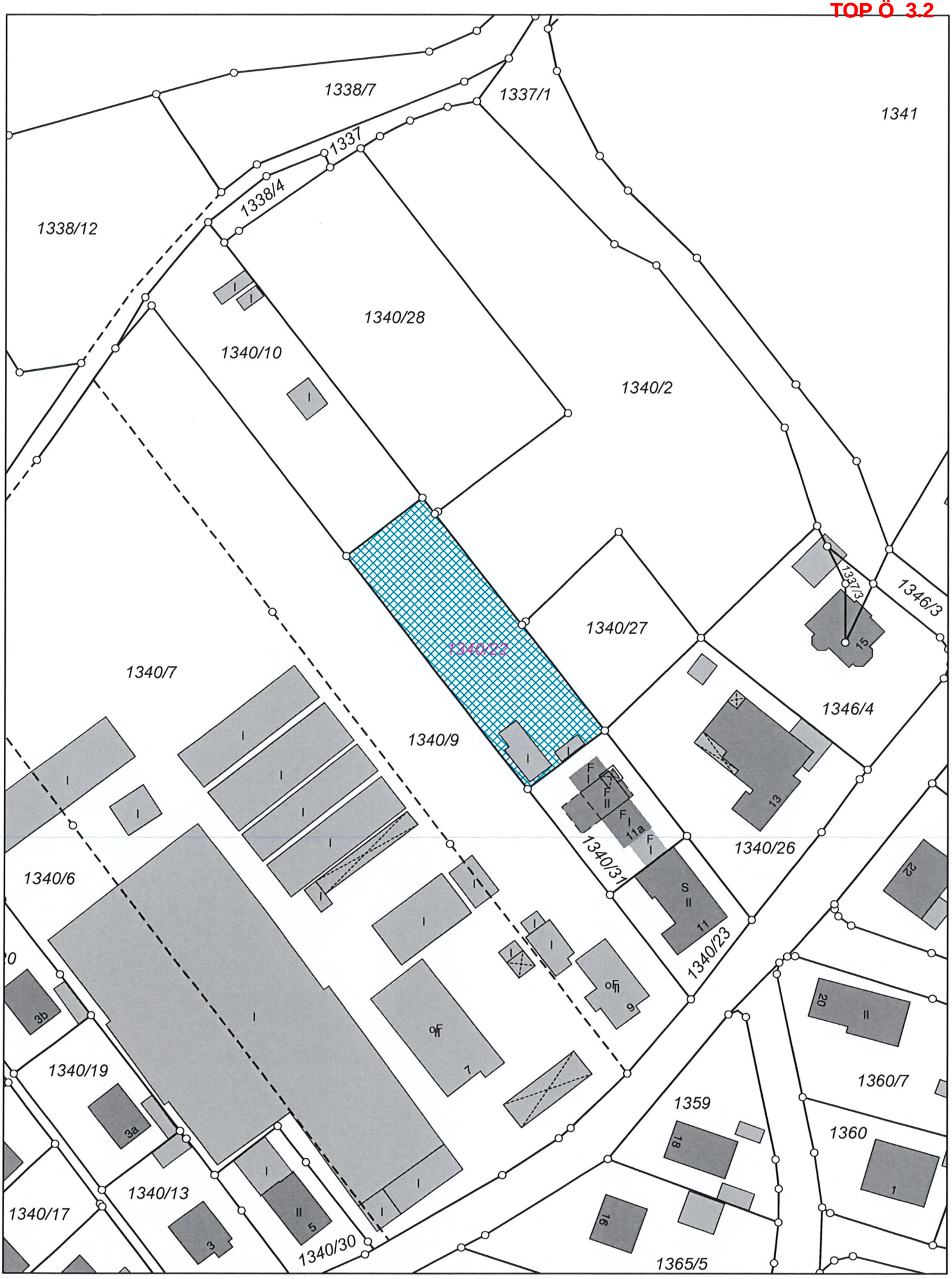


OSTANSICHT



WESTANSICHT





Gedruckt von BaumannSi auf WK38 an \\SRVAPP01\Samsung Bauamt X4300 Series am 23.05.2018 um 09:03.
Gemarkung(en): Burglengenfeld (4783)
Projekt: default; Layout: STANDARD DIN A4 HOCHFORMAT
w³GEOportal

M = 1 : 1000

0 50 m

TOP Ö 3.2



Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/279/2018 08.06.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	20.06.2018	öffentlich
Stadtrat	27.06.2018	öffentlich

Betreff:

Um- und Anbau eines Netto-Marktes inkl. Werbeanlagen, FlSt.Nr. 1488 der Gem. Burglengenfeld, Regensburger Str. 42, 93133 Burglengenfeld – Empfehlung an den Stadtrat zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

Sachdarstellung, Begründung:

Der Betreiber des Netto-Marktes beantragt einen Um- und Anbau des bestehenden Marken-Discounters, Regensburger Str. 42, inkl. neuer Werbeanlagen.

Zunächst soll der Anbau beim Eingangsbereich, wo aktuell der Backshop untergebracht ist, abgebrochen werden, damit anschließend an gleicher Stelle ein neuer Anbau errichtet werden kann.

In diesem neuen Anbau soll eine Leergut-Annahmestelle den Kunden bereits im Außenbereich zur Verfügung stehen. Außerdem soll wieder ein Backshop mit Tagescafé betrieben werden.

Bei der Einfahrt zum Nettomarktgelände (ggü. Bäckerei Schmid) soll ein neuer Werbepylon (4,72 m (H), 2,58 m (B)) errichtet werden und ein neues 5 Meter breites Werbeschild auf der Attika am Gebäude des Discounters.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag für den Um- und Anbau des Netto Marken-Discounters, Regensburger Str. 42, zu erteilen.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nabburg

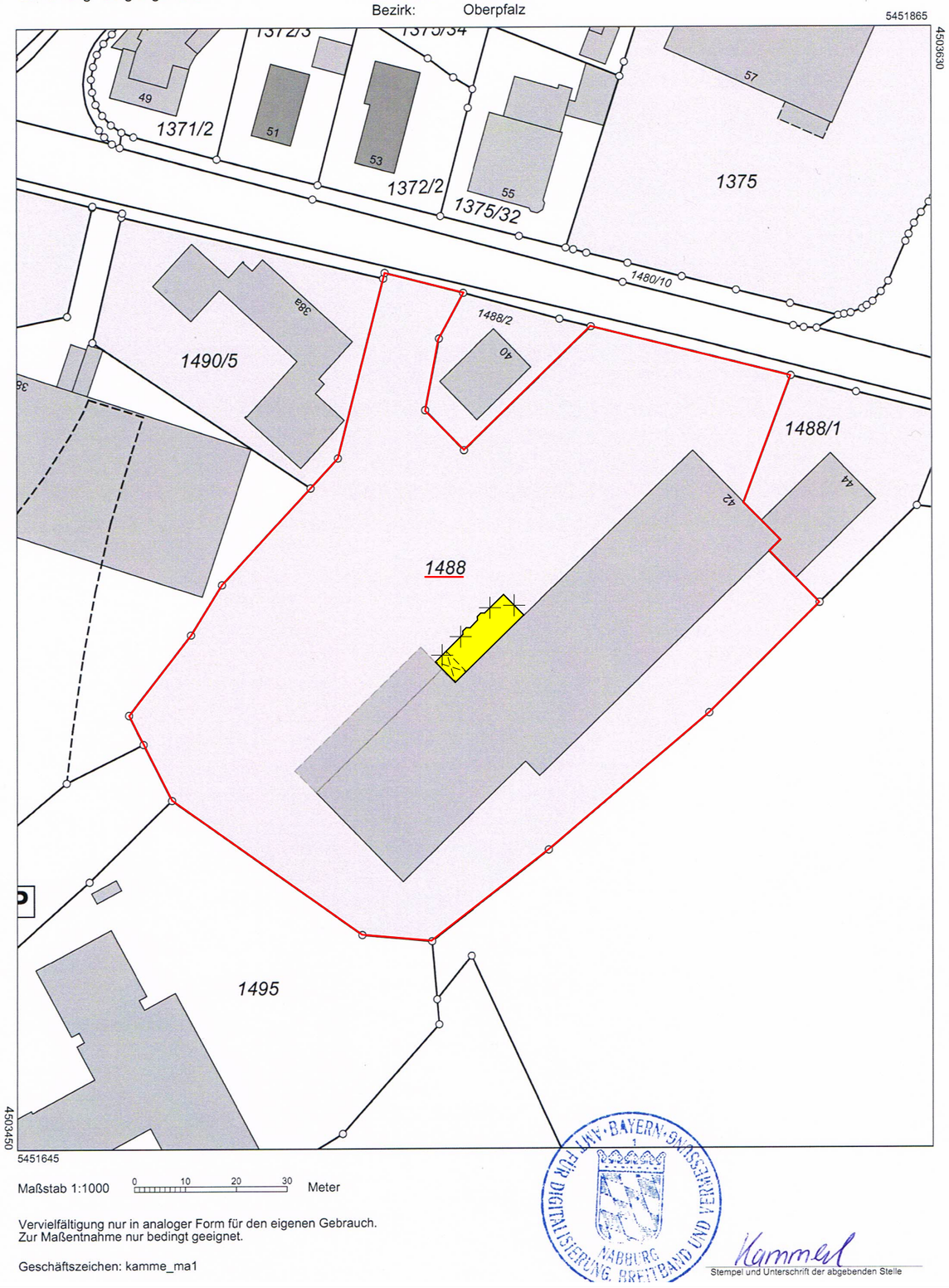
Obertor 12
92507 Nabburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorlV
Erstellt am 27.03.2018

Flurstück: 1488
Gemarkung: Burglengenfeld

Gemeinde: Stadt Burglengenfeld
Landkreis: Schwandorf
Bezirk: Oberpfalz



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: kamme_ma1

AMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG NABBURG

Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle

Nachbarn

TOP Ö 3.3

siehe Beiblatt

Planungsphase

GENEHMIGUNGSPLANUNG

Projekt

UM- UND ANBAU EINES NETTO-MARKTES INKL. WERBEANLAGEN
FLUR-NR. 1488, GEMARKUNG BURGLENGENFELD,
REGENSBURGER STRASSE 42, 93133 BURGLENGENFELD

Bauherr

UNIVERSAL-INVESTMENT GmbH
THEODOR-HEUSS-ALLEE 70
60486 FRANKFURT AM MAIN

vertreten durch

COMPLIANCE PARTNERS S.A.
RUE HEIENHAFF 5
L-1736 SENNINGERBERG
HERR BRÖDEL

Bauvorlagenberechtigter

BERNHARD MÖLLERKE Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Waldanger 14, 91257 Pegnitz
Tel. 09241/8081410 - Fax. 09241/8098533
e.mail: b.moellerke@planprobau.de

Planungtitel

LAGEPLAN ABBRUCH

erstellt
12.04.2018
gezeichnet
B. Möllerke

Planungsdienstleistung

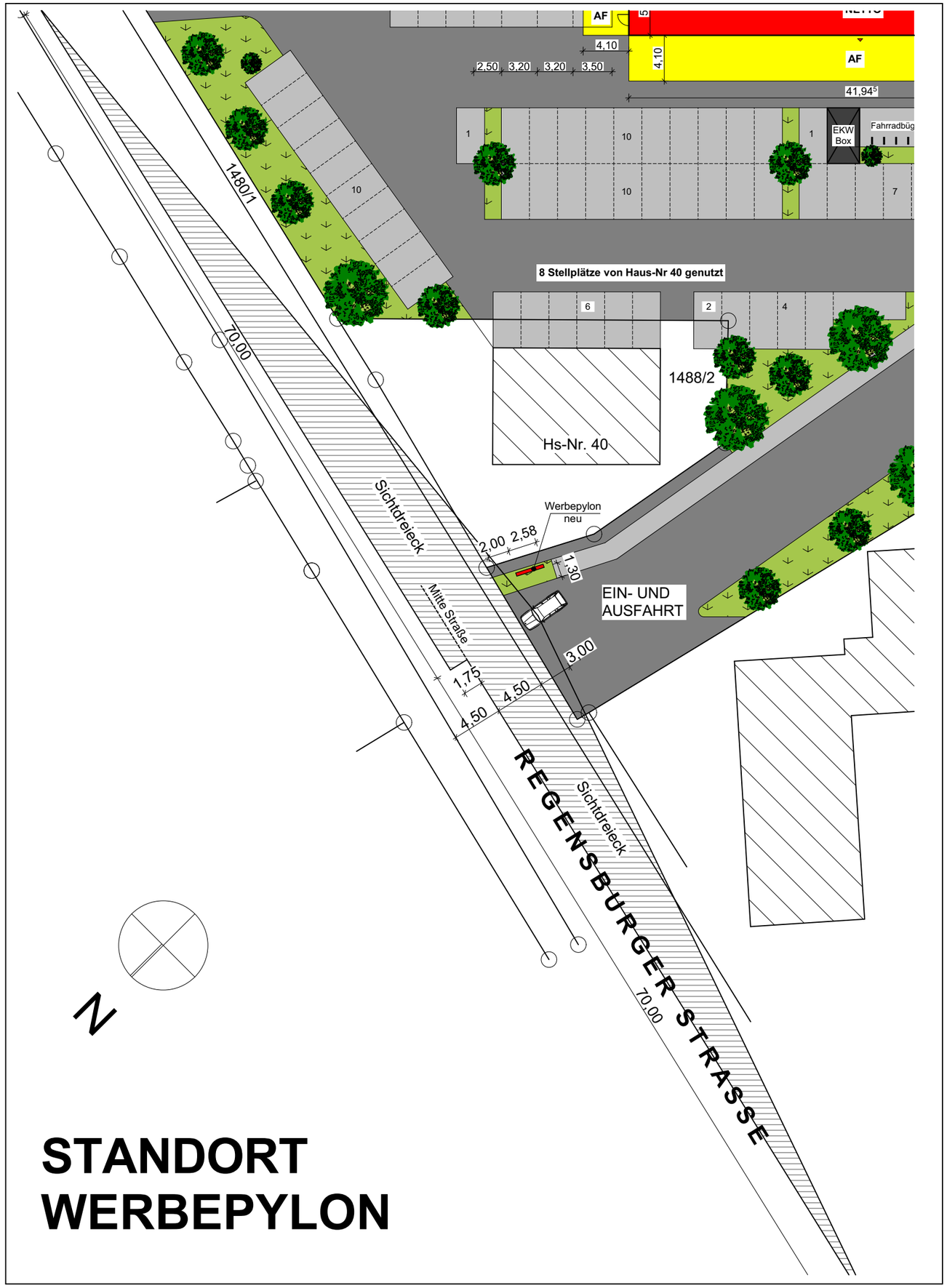
PlanProBau
Waldanger 14
fon (09241) 80 81 410
fax (09241) 80 98 533
e-mail info@planprobau.de
internet www.planprobau.de

Planstand

Maßstab
1:1000

Plan - Nr.
G 05

© 2018 PlanProBau Real Estate GmbH - Diese Planung ist urheberrechtlich geschützt.



STANDORT WERBEPYLON

Nachbarn

siehe Beiblatt

TOP Ö 3.3

Planungsphase

GENEHMIGUNGSPLANUNG

Projekt

UM- UND ANBAU EINES NETTO-MARKTES INKL. WERBEANLAGEN
FLUR-NR. 1488, GEMARKUNG BURGLENGENFELD,
REGENSBURGER STRASSE 42, 93133 BURGLENGENFELD

Bauherr

UNIVERSAL-INVESTMENT GmbH
THEODOR-HEUSS-ALLEE 70
60486 FRANKFURT AM MAIN

vertreten durch

COMPLIANCE PARTNERS S.A.
RUE HEIENHAFF 5
L-1736 SENNINGERBERG
HERR BRÖDEL

Bauvorlagenberechtigter

BERNHARD MÖLLERKE Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Waldanger 14, 91257 Pegnitz
Tel. 09241/8081410 - Fax. 09241/8098533
e.mail: b.moellerke@planprobau.de

Planungtitel

STANDORT WERBEPYLON

erstellt
25.05.2018

gezeichnet
B. Möllerke

Planungsdienstleistung

PlanProBau

Waldanger 14

fon (09241) 80 81 410
fax (09241) 80 98 533

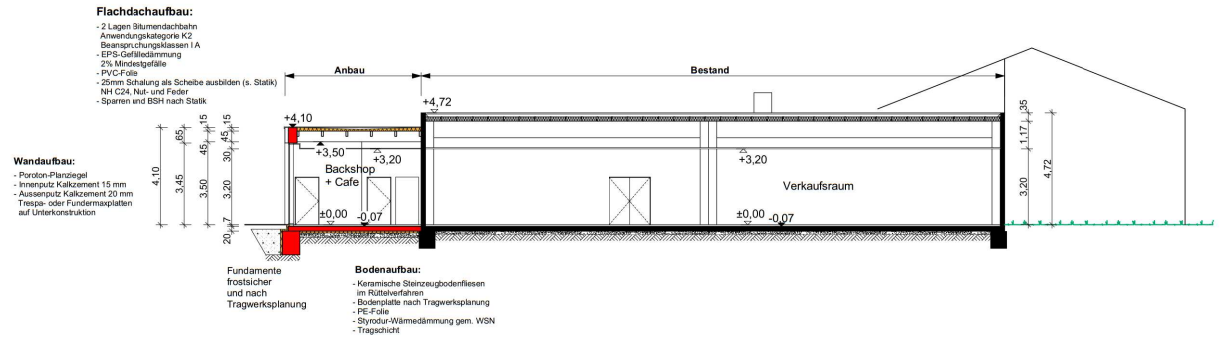
e-mail info@planprobau.de
internet www.planprobau.de

Planstand

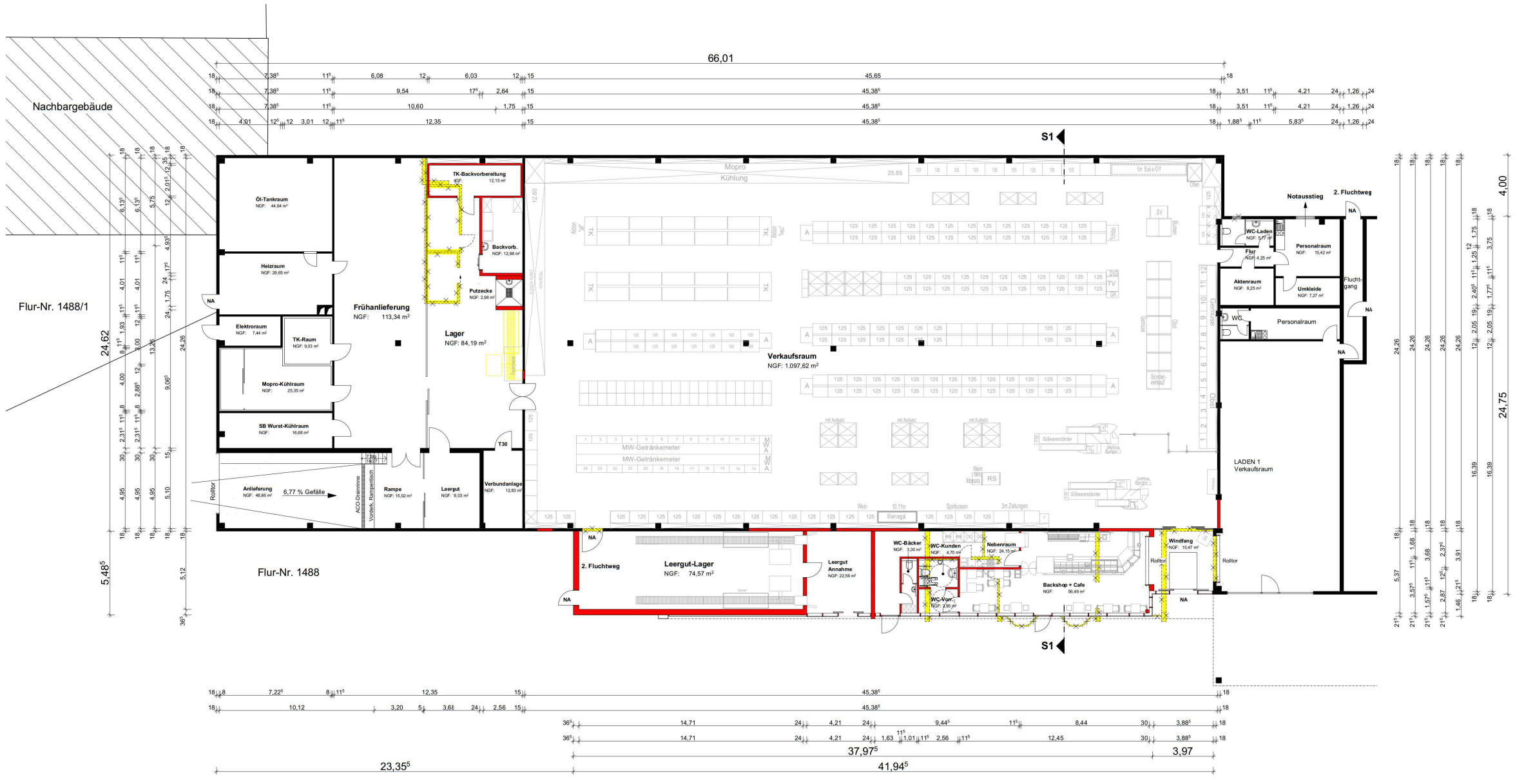
Maßstab
1:200

Plan - Nr.
G 06

© 2018 PlanProBau Real Estate GmbH - Diese Planung ist urheberrechtlich geschützt.

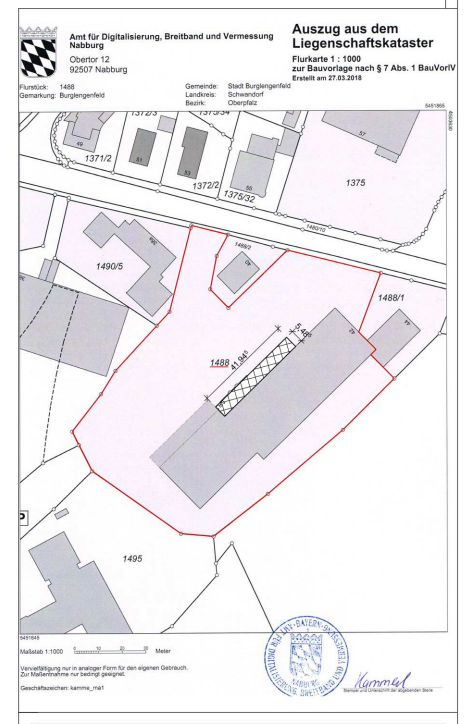


SCHNITT 1-1



GRUNDRISS

LAGEPLAN 1:1000



Nachbarn

siehe Beiblatt

Planungsphase

GENEHMIGUNGSPLANUNG

Projekt

UM- UND ANBAU EINES NETTO-MARKTES INKL. WERBEANLAGEN
FLUR-NR. 1488, GEMARKUNG BURGLENGENFELD,
REGENSBURGER STRASSE 42, 93133 BURGLENGENFELD

Bauherr
UNIVERSAL-INVESTMENT GmbH
THEODOR-HEUSS-ALLEE 70
60486 FRANKFURT AM MAIN

vertreten durch
COMPLIANCE PARTNERS S.A.
RUE HEIENHAFF 5
L-1736 SENNINGERBERG
HERR BRÖDEL

Bauvorlageberechtigter
BERNHARD MÖLLERKE Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Waldanger 14, 91257 Pegnitz
Tel. 09241/8081410 - Fax. 09241/8098533
e.mail: b.moellerke@planprobau.de

Planungstitel
GRUNDRISS / SCHNITT
LAGEPLAN

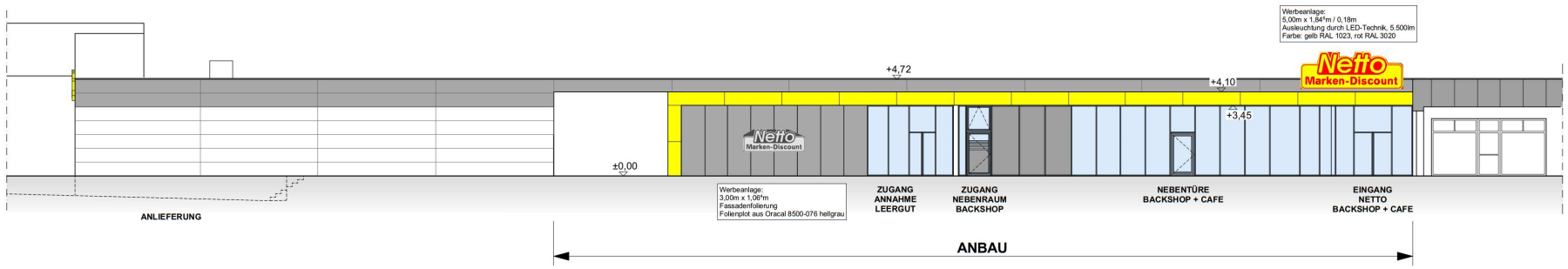
datum: 12.04.2018
gezeichnet: B. Möllerke

Planungsdienstleistung
PlanProBau
Waldanger 14
fon (09241) 80 81 410
fax (09241) 80 98 533
e-mail: info@planprobau.de
Internet: www.planprobau.de

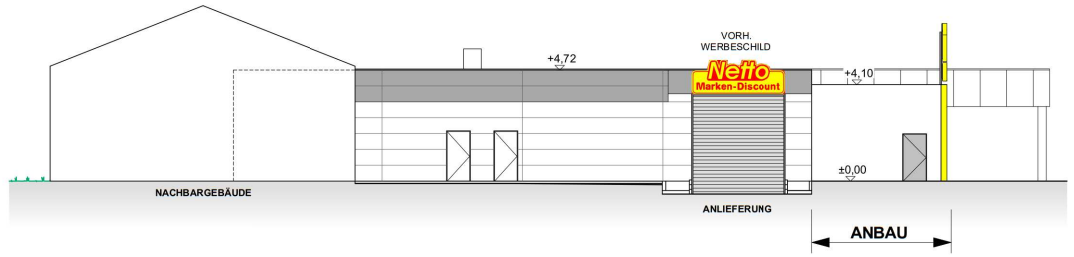
Planno.:
Maßstab: 1:100 / 1:1000
Plan-Nr.: G 01

© 2018 PlanProBau Real Estate GmbH - Diese Planung ist urheberrechtlich geschützt.

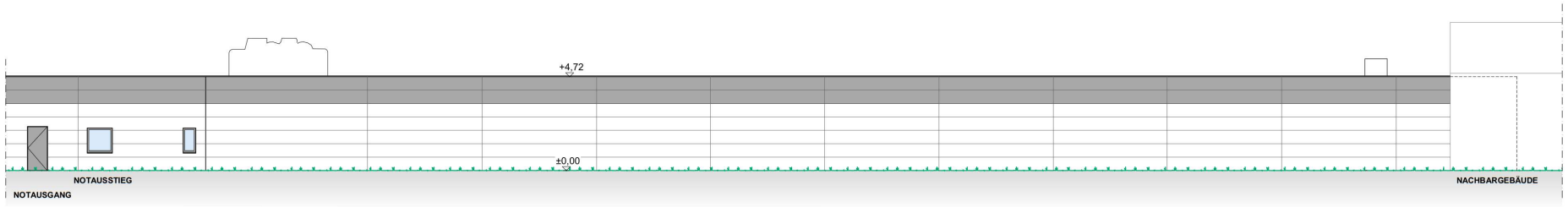
TOP 3.3

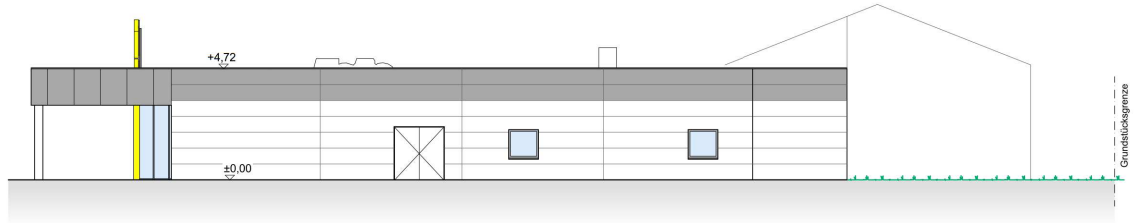


VON NORDWESTEN



VON SÜDWESTEN





VON SÜDOSTEN

VON NORDOSTEN



AUSSENANLAGEN M 1:200

Werbepylon



Werbeanlage:
2,58 m x 4,72⁴ m x 0,28 m
Standkonstruktion aus Stahlprofilen mit seitlich halbrunden Profilen aus Aluminium und eingehängten Hauben aus Aluminium mit Acrylglasscheiben
Halbschalen an Innenseite der nicht belegten Flächen

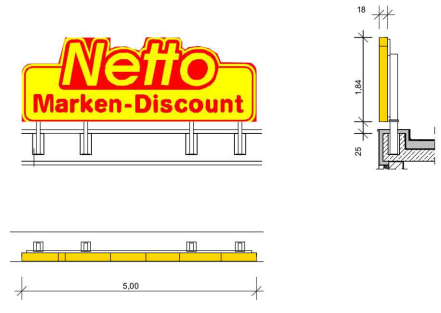
Farbgebung:
Gehäuse lackiert nach RAL 9006 weißaluminium
Netto: Acrylglasscheiben bedruckt
Öffnungszeiten: Acrylglasscheiben gelb hinterdruckt, Text aufoliert
Bake Off: Acrylglasscheiben hinterdruckt

Ausleuchtung:
mittels Fluterschienen links und rechts

Farben:
gelb RAL 1023, rot RAL 3320

5 m Werbeschild auf Attika

Werbeanlage:
5,00 m x 2,45⁰ m x 0,18 m
Gehäuse: Aluminiumhohlkammerprofil, Lackierung gelb, planer Acrylglasspiegel
Ausleuchtung durch LED-Technik
Farben: gelb RAL 1023, rot RAL 3020



3 m Fassadenfolierung



Fassadenfolierung:
3,00 m x 1,06⁴ m
Folienplot aus Oracal 8500-076 hellgrau

WERBEANLAGEN M 1:50

Nachbarn
siehe Beiblatt

Planungsphase
GENEHMIGUNGSPLANUNG

Projekt
UM- UND ANBAU EINES NETTO-MARKTES INKL. WERBEANLAGEN
FLUR-NR. 1488, GEMARKUNG BURGLENGENFELD,
REGENSBURGER STRASSE 42, 93133 BURGLENGENFELD

Bauherr
UNIVERSAL-INVESTMENT GmbH
THEODOR-HEUSS-ALLEE 70
60486 FRANKFURT AM MAIN

vertreten durch
COMPLIANCE PARTNERS S.A.
RUE HEIENHAFF 5
L-1736 SENNINGERBERG
HERR BRÖDEL

Bauvorlagenberechtigter
BERNHARD MÖLLERKE Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Waldanger 14, 91257 Pegnitz
Tel. 09241/8081410 - Fax. 09241/8098533
e.mail: b.moellerke@planprobau.de

Planungstitel
ANSICHTEN / AUSSENANLAGEN / WERBEANLAGEN

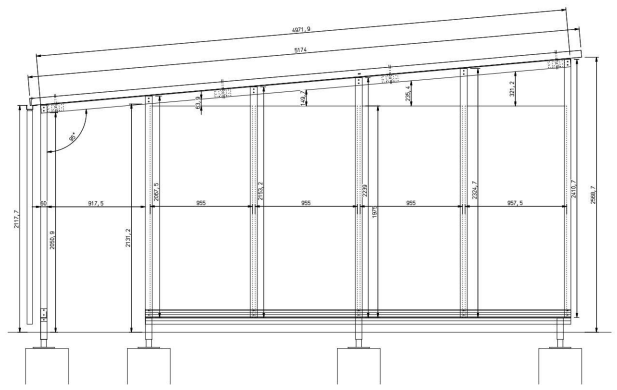
erstellt 12.04.2018
gezeichnet B. Möllerke

Planungsdienstleistung
PlanProBau
Waldanger 14
fon (09241) 80 81 410
fax (09241) 80 96 533
e-mail: info@planprobau.de
internet: www.planprobau.de

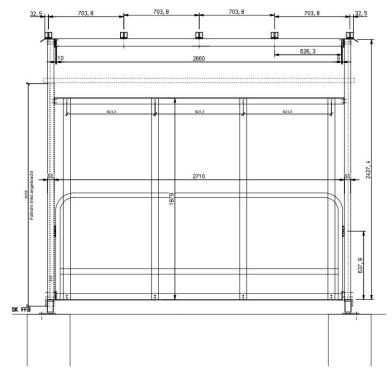
Planstand
Maßstab 1:100/ 1:200/ 1:50
Plan-Nr. G 02

TOP Nr. 3.3

©2018 PlanProBau Real Estate GmbH - Diese Planung ist urheberrechtlich geschützt.

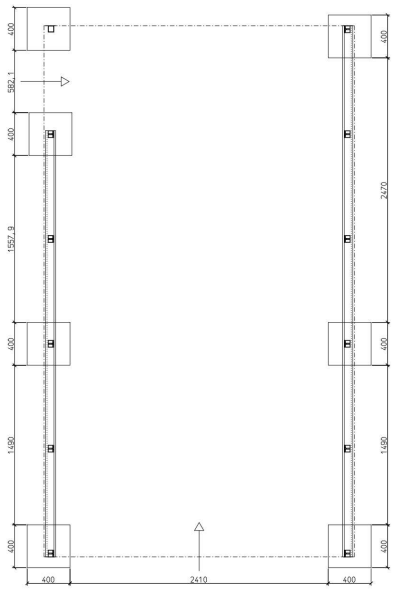


SEITENANSICHT



FRONTANSICHT

Einkaufswagenparkbox
"PULTDACH - TRIGON BASIC"
4-reihig
L 5000 x B 2710 mm Innenmaß
L 5000 x B 2910 mm Außenmaß
Aluminium - System - Profile
Dachverkleidung in:
5 mm PC - Massivplatten, transparent
Seitenwandverkleidung in:
5 mm SAN - Massivplatten, transparent
Inklusive Leistungen:
Reihenanfangsstation,
Wagenführungen mit integrierter Kunststoffschiene,
Profilbogen pulverbeschichtet in RAL 9007 (Graualuminium)
Inkl. 4 Stck. Anschlussketten, 1000 mm (für Classic - Pfandsystem)



GRUNDRISS

SAN - Rückwand geschlossen
für Trigon - Parkbox, 4-reihig
bestehend aus 5 mm SAN - Massivplatten, transparent
Inkl. Alu-RW-Schienen, pulverbeschichtet in RAL 9007 (Graualuminium)

EINKAUFSWAGENBOX MIT BABYSAFE

Nachbarn

siehe Beiblatt

Planungsphase

GENEHMIGUNGSPLANUNG

Projekt

UM- UND ANBAU EINES NETTO-MARKTES INKL. WERBEANLAGEN
FLUR-NR. 1488, GEMARKUNG BURGLENGENFELD,
REGENSBURGER STRASSE 42, 93133 BURGLENGENFELD

Bauherr

UNIVERSAL-INVESTMENT GmbH
THEODOR-HEUSS-ALLEE 70
60486 FRANKFURT AM MAIN

vertreten durch

COMPLIANCE PARTNERS S.A.
RUE HEIENHAFF 5
L-1736 SENNINGERBERG
HERR BRÖDEL

Bauvorlagenberechtigter

BERNHARD MÖLLERKE Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Waldanger 14, 91257 Pegnitz
Tel. 09241/8081410 - Fax. 09241/8098533
e.mail: b.moellerke@planprobau.de

Planungtitel

EINKAUFSWAGENBOX MIT BABYSAFE

erstellt 12.04.2018
gezeichnet B. Möllerke

Planungsdienstleistung

PlanProBau

Waldanger 14
fon (09241) 80 81 410
fax (09241) 80 98 533
e-mail info@planprobau.de
internet www.planprobau.de

Planstand

Maßstab **1:50**

Plan - Nr. **G 03**

© 2018 PlanProBau Real Estate GmbH - Diese Planung ist urheberrechtlich geschützt.

TOP Ö 3.3

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlageberich t

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/287/2018 08.06.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	20.06.2018	öffentlich
Stadtrat	27.06.2018	öffentlich

Betreff:

Nutzungsänderung von Lager/Büro zu Wohnen und von Malerfachgeschäft zu Kinderbetreuung, FlSt.Nr. 134, 134/1 der Gem. Burglengenfeld, Hauptstraße 7, 93133 Burglengenfeld - Empfehlung an den Stadtrat zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

Sachdarstellung, Begründung:

Der neue Eigentümer des Anwesens Hauptstraße 7 beantragt Nutzungsänderungen für geplante Umbaumaßnahmen im ehem. Malergeschäft Berr.

Es sollen die ehemals genutzten Lager- und Büroräume im Obergeschoss künftig als Wohnräume zur Verfügung stehen und die Geschäftsräume des früheren Malergeschäfts Berr (Meindl) als Kinderbetreuungsräume (RelaxKids) gewerblich genutzt werden.

Für diese Änderung ist ein baurechtlicher Antrag auf Nutzungsänderung gem. Art. 64 BayBO notwendig. Wegen der Gebäudeklasse 4 ist ein Beschluss des Stadtrates für das gemeindliche Einvernehmen nötig.

Der Antragsteller versicherte, dass in der Kinderbetreuungseinrichtung nur bis max. neun Kinder betreut werden. Daher handelt es sich rechtlich um keinen Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 12 BayBO, an den höhere baurechtliche Anforderungen gelten würden und umfangreichere Prüfungen (u.a. Brandschutz) durchgeführt werden müssten.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag für die Nutzungsänderung von Lager/Büro zu Wohnen im OG und DG, FlSt.Nr. 134/1, Gem. Burglengenfeld sowie von Malerfachgeschäft zu Kinderbetreuung im EG, FlSt.Nrn. 134, 134/1, Gem. Burglengenfeld, zu erteilen.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Nabburg

Obertor 12
92507 Nabburg

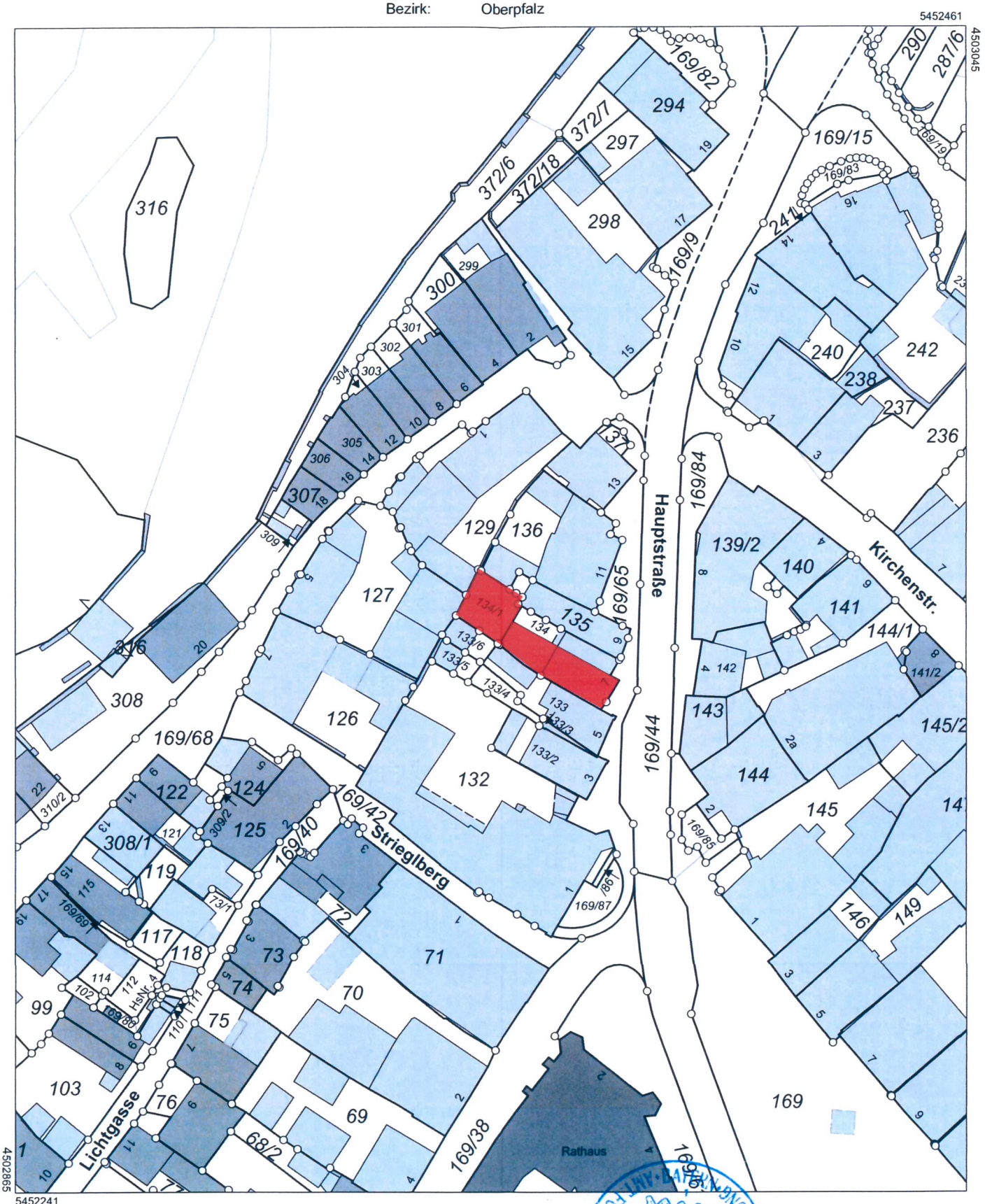
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

TOP Ö 3.4

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorlV
Erstellt am 23.04.2018

Flurstück: 134/1
Gemarkung: Burglengenfeld

Gemeinde: Stadt Burglengenfeld
Landkreis: Schwandorf
Bezirk: Oberpfalz

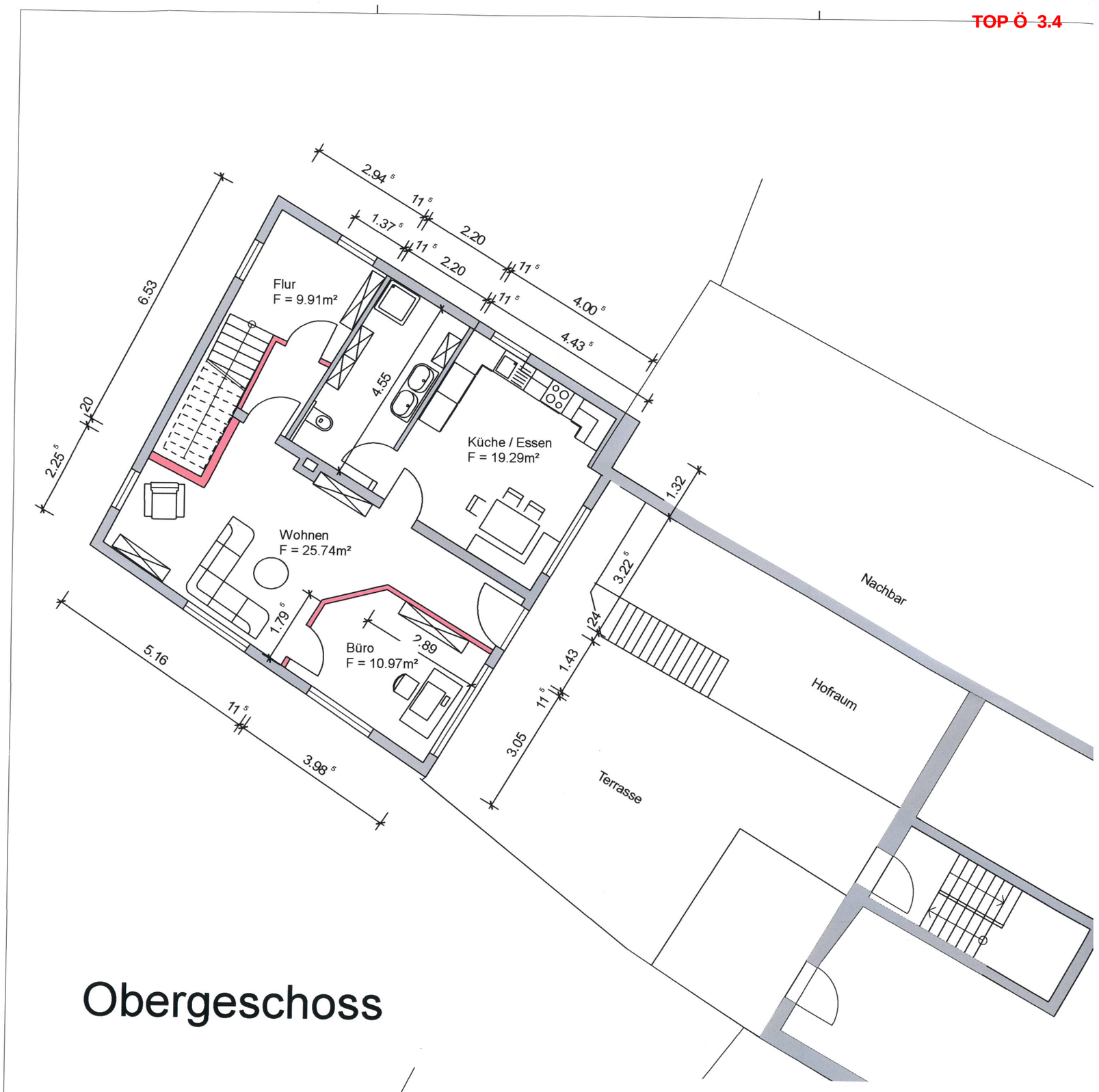


Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

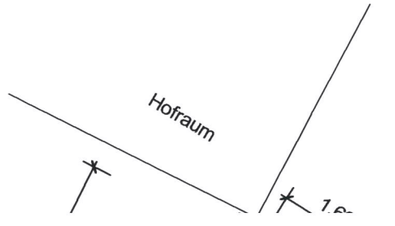
Geschäftszeichen: BUL

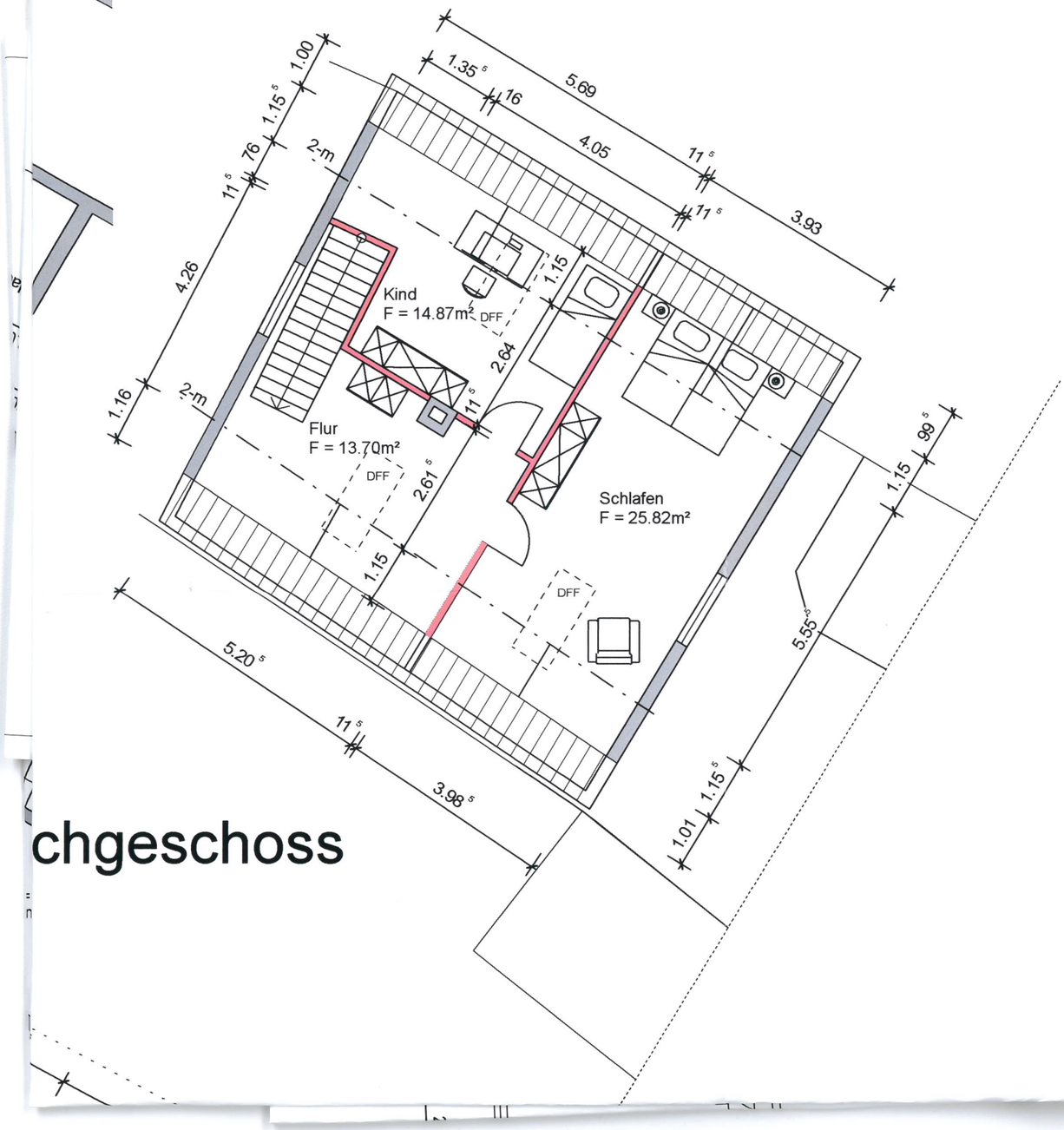
AMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG NABBURG

Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle



Obergeschoss




1.35
16
5.69
4.05
11
11
3.93
1.00
1.15
76
11
4.26
1.16
2-m
2-m
Kind
F = 14.87m²
DFF
1.15
2.64
11
Flur
F = 13.70m²
DFF
2.61
1.15
Schlafen
F = 25.82m²
DFF
5.20
11
3.98
1.15
99
5.55
1.01
1.15

chgeschoss

Nachbar
Nachbar
A
7.86
Hofraum
8.75
1.73
43
4.26
Abst.
F = 1.66m²
Kinderbetreuung
F = 35.89m²
Abst.
F = 4.41m²
Fl.Nr. 134/1
7.46
Nachbar
2.61
Hofraum
Raum
F = 19.68m²
Flur
F = 7.16m²
55
1.19
B
1.10
1,16
Fl.Nr. 134
2.Rettungsweg
13 Stg. 21/21
Hofraum
1.04
20
4.29
11
2.30
A
4.05
40
Kinderbetreuung
F = 30.37m²
13.27
Hofraum
5.25
1.90
11
WC
F = 2.47m²
Durchgang
F = 10.88m²
Durchgang
B
7.41
55
Nachbar
1.05
Müllraum
F = 8.61m²
TH
F = 4.03m²
35
33
2.13
2.80
10
4.39
Flur
F = 31.23m²
2.07
10
1.42
4.19
1.22
2,38
56
Kinderbetreuung
F = 28.62m²
24
1.37
10
1.51
30
13.07
7.07
Nachbar
22
40
1.35
24
4.14
6.54
40

Erdgeschoss

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/282/2018 08.06.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	20.06.2018	öffentlich
Stadtrat	27.06.2018	öffentlich

Betreff:

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) "Hussitenweg IIa" – Erörterung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger - Satzungsbeschluss - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses vom 07.02.2018 wurden nun im Anhörungsverfahren die Bürger und die Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB angehört und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten, so dass nun nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Bedenken und Einwendungen sowie entsprechender Würdigung im vorliegenden Bebauungsplan mit den dazugehörigen Bestandteilen der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Die Abwägungsvorschläge und die dazugehörigen Beschlussvorschläge sind der als Anlage beigefügten Liste aller Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zu entnehmen. Diese Liste ist Bestandteil dieser Beschlussvorlage.

Gemäß §13a Abs. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Beschlussvorschlag BUV:

I. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die eingegangenen Anregungen, Bedenken und Einwendungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger zum Bebauungsplan „Hussitenweg II a“, auf Grundlage der nach Abwägung von der Verwaltung verfassten Stellungnahmen, zum Beschluss zu erheben.

Die Abwägungen und die dazugehörigen Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind Bestandteil dieses Beschlusses.

II. Satzungsbeschluss
Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, auf Grundlage der Planung des Ing.-Büros Preihsl & Schwan vom 27.06.2018 den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Hussitenweg II a“ zur Satzung zu erheben.

Gemäß §13a Abs. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Anlagen:

Bebauungsplan, Satzung, Begründung

BEBAUUNGSPLAN

TOP Ö 4.1

Baugebiet "Hussitenweg IIA"
Aufstellung nach §13a BauGB



Bauort: Flurnummer: 1703

Bauherr:
Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 - 6
93133 Burglengenfeld

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Planverfasser:
Preihsl & Schwan
Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld

Fabian Biersack
Dipl.-Ing.(FH)

Grünordnung:
Lichtgrün
Landschaftsarchitektur
Kavalleriestraße 9
93053 Regensburg

Annette Boßle
Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektin

aufgestellt:	Fassung vom:	Projektnummer:	Maßstab:
07.02.2018	27.06.2018		1:1000

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

der Stadt Burglengenfeld

Baugebiet „Hussitenweg IIA“

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Burglengenfeld folgende

S A T Z U N G

Fassung vom 27.06.2018

PREIHSL + SCHWAN - **Beraten und Planen GmbH**
Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0
E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.de

LICHTGRÜN-LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Kavalleriestraße 9 - 93053 Regensburg – Tel. 0941 565870
E- Mail – post@lichtgruen.com

Inhalt

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen 3
§ 2 Geltungsbereich 3
§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 3
§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 3
§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 4
§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 4
§ 7 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 4
§ 8 Höhenlage der Baugrundstücke 5
§ 9 Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB 6
§ 10 Werbeanlagen 6
§ 11 Lichtimmissionen 6
§ 12 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO 7
§ 13 Einfriedungen 7
§ 14 Grünordnung 8
§ 15 Ausgleichsfläche 10
§ 16 Versiegelung 11
§ 17 Entwässerung 12
§ 18 Schallschutz 12
§ 19 Inkrafttreten 13

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vom 07.02.2018 in der Fassung vom 27.06.2018 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 07.02.2018 in der Fassung vom 27.06.2018 dargestellt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
(siehe zugehörige Planzeichnung)

§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschoßzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

Im Quartier A sind je Parzelle Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhäuser, soweit dies gemäß den Vorschriften der BayBO auf den einzelnen Bauparzellen umsetzbar ist, zulässig. Pro Parzelle ist je Doppelhaushälfte/Bungalow max. eine Wohneinheit zulässig. Pro Parzelle sind je Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten zulässig.
Nicht zulässig sind Mehrfamilienhäuser (drei- und mehr Wohneinheiten).
Im Quartier B ist ein Mehrfamilienhaus mit bis zu sechs Wohneinheiten zulässig.

§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird die offene Bauweise für alle Quartiere festgesetzt.
§ 22 Abs. 2 BauNVO.
Es wird eine Nachbaupflicht für den Nachbauenden (Grenzbebauung) bei Doppelhäusern festgesetzt.

§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Sämtliche Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden (§ 12 Abs. 1 BauNVO).
Je Wohneinheit werden 1,5 Stellplätze festgesetzt, ansonsten gelten die Vorschriften der Garagenstellplatzverordnung GaStellV.
Zu beachten ist, dass jeder Stellplatz vom öffentlichen Verkehrsraum frei zufahrbar sein muss. Der Stellplatz kann in einer Garage/ oder Carport untergebracht sein, jedoch stellt der vor der Garage freizuhaltende Stauraum keinen Stellplatz dar.
Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.
Genehmigungsfreie Nebenanlagen nach BauNVO dürfen im rückwärtigen Grundstücksteil auch außerhalb des Baufensters errichtet werden.
Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Hauptnutzung und Straßenraum) sind nur Nebenanlagen für Abfallbehälter bis zu einer Größe von L/B/H 1,0/1,5/1,5 m zulässig.
Alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

(2) Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m freizuhalten.
Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

§ 7 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen wird der idealisierte Geländeverlauf festgelegt.

§ 8 Höhenlage der Baugrundstücke

(1) Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die maximale Wandhöhe.

(2) Die maximale Wandhöhe bemisst sich ab idealisiertem (siehe Punkt 4 der Planzeichnung), neuem Geländeverlauf bis zum Schnittpunkt Wand mit Dachhaut in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade (siehe zugehörige Planzeichnung). Bei geneigten Dachkonstruktionen wird hierbei die Giebel- bzw. Firsthöhe nicht angerechnet.

(3) Bei Flachdächern bemisst sich die maximale Wandhöhe ab idealisiertem, neuem Geländeverlauf bis zur Attikahöhe in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade (siehe Punkt 9 der zugehörigen Planzeichnung).

(4) Bei Grundstücken, die zwischen zwei Erschließungsstraßen liegen, ergibt sich der idealisierte, neue Geländeverlauf aus der gedachten Verbindung zwischen den Höhenlagen der Erschließungsstraßen.
Bei Grundstücken, die nur an eine Erschließungsstraße angrenzen, ergibt sich der idealisierte, neue Geländeverlauf aus der Höhenlage zwischen der Erschließungsstraße und dem ursprünglichen, natürlichen Geländeverlauf an der rückwertigen Grundstücksgrenze.

(5) Im Baugebiet gilt für Wohngebäude mit E+D bzw. E eine maximale Wandhöhe von 4,50 m je nach Dachtyp, für Gebäude mit E+I beträgt die maximale Wandhöhe 6,50 m je nach Dachtyp und für Gebäude mit E+II beträgt die maximale Wandhöhe 9,50 m je nach Dachtyp. (siehe Regelquerschnitte auf Planteil)
Für Nebengebäude und Garagen gilt eine maximale mittlere Wandhöhe nach Bayerischer Bauordnung von 3,00 m.

(6) Die maximale Wandhöhe sowie der idealisierte, neue Geländeverlauf sind in der Genehmigungsplanung darzustellen und zu vermassen.

(7) Kellergeschosse von Gebäuden (auch Garagen) dürfen freigelegt werden. Unterkellerungen von Garagen sind zulässig.

(8) Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf unterhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes, so kann dieser bis auf Höhe des idealisierten, neuen Geländeverlaufs aufgefüllt werden, dies ist jedoch nicht zwingend auszuführen.
Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf oberhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes, so kann dieser bis auf Höhe des idealisierten, neuen Geländeverlaufs abgetragen werden, dies ist jedoch nicht zwingend auszuführen.

(9) In Verbindung mit Gelände- auf bzw. Abtrag sind zur Überbrückung von Geländesprüngen im rückwärtigen Gartenbereich Stützmauern bis max. 1,2 m zulässig, im Vorgartenbereich jedoch nicht erlaubt.

(10) Der Geländeverlauf auf dem Baugrundstück ist dem der Nachbargrundstücke anzupassen, sofern die Regelungen für Aufschüttungen und Abgrabungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

§ 9 Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB

(1) Freileitungen sind unzulässig, ausgenommen Freileitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH, soweit es sich um gesetzlich geltendes Recht handelt.

(2) Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

§ 10 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone zulässig. Die Werbefläche darf 0,50 m² nicht überschreiten.

(2) An straßenseitigen Einfriedungen sin Werbeanlagen unzulässig.

(3) Leuchtreklamen sind unzulässig.

§ 11 Lichtimmissionen

(1) Außenbeleuchtungsanlagen (Beleuchtung außerhalb von Gebäuden) sind nach dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben.

(2) Beleuchtungen, Bewegungsmelder werden an den Außenfassaden nur bei Zugängen zum Gebäude zugelassen. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von benachbarten Wohnungen, Büros und sonstigen Arbeitsräumen, ist durch geeignete Lichtpunkthöhen, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.

(3) Sonstige Beleuchtungen von Fassaden, sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind nicht zulässig. Der Stand der Technik wird in den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Stand 08.10.2012“ beschrieben (diese Hinweise sind im Internet frei verfügbar). Wechsellicht ist unzulässig.

Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtung(sanlage) in weniger als 5 Minuten ändert.

§ 12 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

(1) Dächer

Siehe Regelquerschnitte Punkt 4 der zugehörigen Planzeichnung.
Bei Nebengebäuden und Garagen ist die Dachneigung der des Hauptgebäudes anzupassen.
Bei Grenzbebauung ist die Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der Nachbarbebauung anzugleichen.

(2) Dachüberstände

Im Quartier A wird der Dachüberstand am Ortgang auf 30 cm und entlang der Traufe auf 50 cm beschränkt.
Im Quartier B dürfen Dachüberstände max. 1,0 m vor die Außenwand hervortreten.

(3) Die Ausführung von Flachdächern und Pultdächern 0°-15° sind generell, auch bei vom Hauptgebäude abweichenden Dachneigungen zulässig.

(4) Fassaden

Nicht zulässig sind metallisch glänzende Fassaden oder Anstriche mit grellen Außenfarben.

§ 13 Einfriedungen

Als Einfriedung der Grundstücke sind nur Zäune, ohne oberirdischen Sockel bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem geplanten Gelände, oder Hecken zulässig.
Durchgehende Mauern sind als Einfriedung generell unzulässig.
Zur Anordnung der Garagen an der Grundstücksgrenze können hier Stützmauern in einer Höhe bis zu 1,00 m errichtet werden.
Im Bereich von Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke (siehe Planzeichnung) freizuhalten. Hier darf die Einfriedung (Zaun, Hecke) nur max. 1,00 m hoch sein.

§ 14 Grünordnung

(1) Die Fällung und Rodung der Gehölzflächen ist nur im Zeitraum zwischen 01.10. und 28./29.02. zulässig.

(2) Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu begrünen, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten.

(3) Auf den privaten Grünflächen wird in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße folgende Mindestpflanzung von Bäumen 2. oder 3. Ordnung festgesetzt (Mindestgröße: Hochstamm mit Stammumfang 16 - 18 cm) gem. Artenliste oder ein Obstbaum (Mindestgröße: Hochstamm 10-12):

- bei den Parzellen 1-4: je 1 Baum / Parzelle
- Parzelle 5: 2 Bäume

Von diesen festgesetzten Bäumen sollte nach Möglichkeit mindestens ein Baum auf der straßenseitigen Grundstückshälfte gepflanzt werden.
Generell ist für die Pflanzung von Bäumen ein Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

(4) Bei Erhalt der Vogel-Kirsche auf Parzelle 4 ist auf dieser Parzelle kein Neubaum zu pflanzen.

(5) Auf den Parzellen 1-4 ist die südliche Grundstücksgrenze auf einer Breite von 3 m mit einer zweireihigen Hecke aus heimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste (vgl. Punkt 5) zu begrünen. Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze: mind. 1,5 m
Pflanzabstand zwischen den Reihen: 1 m, Pflanzabstand in der Reihe: 1,25 m; versetzte Reihen

(6) Für die festgesetzten Baumpflanzungen in den privaten Grünflächen sind nur heimische Gehölzarten gem. folgender Pflanzlisten zugelassen. Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

Bäume 2. Ordnung		**Bäume 3. Ordnung**	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus communis	Holz-Birne
Populus tremula	Zitter-Pappel	Obstbäume	Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche etc.
Prunus avium	Vogel-Kirsche		
Sorbus aria agg.	Mehlbeere		
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		
Sorbus torminalis	Elsbeere		
Obstbäume	Kirsche		

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2,00 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken.

(7) Folgende Pflanzqualitäten sind für die festgesetzten Gehölze auf öffentlichen und privaten Grünflächen einzuhalten:

Gehölze:	**Mindest-Pflanzqualitäten**
Bäume 2. und 3. Ordnung (Standort frei wählbar)	▪ Hochstamm oder Stammbusch,3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 – 18 cm ▪ Heister, 1 x verpflanzt, Höhe min. 125 - 150 cm
Obstbäume	▪ Hochstamm, Stammumfang mind. 10 –12 cm ▪ (Halbstamm nicht zulässig!)
Sträucher	▪ verpflanzte Sträucher v.Str. 4 Tr., Höhe min. 60-100 cm

(8) Steinschüttungen, Kies-/Granitbeete oder sonstige mineralische Abdeckungen im Zuge der Gartengestaltung sind auf max. 5 % der Grundstücksfläche begrenzt.

(9) Zeitpunkt der Pflanzungen:
Die Pflanzung der festgesetzten Gehölze auf privaten Flächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

(10) Ausführung und Pflege
Die Pflanzungen sind naturnah zu gestalten. Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und auf die Dauer des Eingriffs erhalten werden.
Ausfallende oder abstrebende Gehölze sind in der kommenden Pflanzperiode in der entsprechenden Qualität zu ersetzen.

§ 15 Ausgleichsfläche

(1) Dem Eingriff durch das Baugebiet Hussitenweg IIa wird freiwillig ein 10 m breiter Streifen mit einer Fläche von ca. 1.100 m² im Anschluss an das Baugebiet Hussitenweg III als Ausgleichsflächen (Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft) nachgewiesen. Der Geltungsbereich der Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 07.02.2018 in der Fassung vom 27.06.2018 dargestellt.

(2) Auf der Ausgleichsfläche sind mind. 1 /3 der Fläche mit Gehölzgruppen zu bepflanzen, 1/3 mit Einzelbäumen und Obstbäumen und 1/3 der Fläche ist Gras-Kraussaum auszubilden. Eine Umsetzung von zu rodenden Heckenanteilen ist zulässig.
Für die Pflanzung der Gehölze dürfen ausschließlich folgende Arten verwendet werden. Eine Verwendung von Sorten der Art ist nicht zulässig.
Es ist nur autochthones Pflanzmaterial zulässig.

Bäume 1. Ordnung		**Bäume 2. Ordnung**	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche	Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss	Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Sorbus aria agg.	Mehlbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde	Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Obstbäume	Kirsche
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme		
Ulmus glabra	Berg-Ulme		
		Bäume 3. Ordnung	
		Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
		Pyrus communis	Holz-Birne

Sträucher			
Berberis vulgaris	Gew. Berberitze	Rosa arvensis	Kriechende Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hecken-/Hunds-Rose
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa rubiginosa	Apfel-Rose
Crataegus laevigata	Zweigr. Weißdorn	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn	Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Gew.	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Syringa vulgaris	Flieder
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn		

Obstgehölze

regionale Sorten nach Abstimmung mit dem Fachberater des Kreisgartenamtes

Zur Erreichung einer Staffelung von mindestens zwei dauerhaft unterschiedlichen Höhenklassen von Baum- oder Gebüschreihen sind bei mind. 30 % der Pflanzen Baumarten zu verwenden. Bei den Baumarten sind mind. 50 % als Heister zu pflanzen. Die Pflanzung hat in unregelmäßigen Pflanzabständen zu erfolgen.
Es Pflanzmaterial folgender Mindestpflanzgröße zu verwenden:

Gehölze:	**Mindest-Pflanzqualitäten**
Heckenpflanzung an der Nordseite	
Bäume	▪ Heister 1 x verpflanzt, 125-150 ▪ verpflanzte Sträucher v.Str. 4 Tr., Höhe min. 60-100 cm
Sträucher	▪ verpflanzte Sträucher v.Str. 4 Tr., Höhe min. 60-100 cm
Gehölze im Einzelstand	
Bäume	▪ Hochstamm m.B., Stammumfang 14-16 ▪ Heister 2 x verpflanzt, Höhe mind. 200-250
Obstbäume	▪ Hochstamm, Stammumfang mind. 10 –12 cm ▪ (Halbstamm nicht zulässig!)

(3) Die Gras- und Krautflächen sind aus Sukzession zu entwickeln. Alternativ ist die Ansaat mit einer regionalen, zertifizierten Gras-Kräuter-Mischung zulässig.
Mahd der offenen Flächen 1 x jährlich im Herbst nach dem 01.09.

§ 16 Versiegelung

Die Versiegelung des Bodens durch befestigte Flächen auf Privatgrundstücken ist zu minimieren. Für Terrassen, Hauszugänge, private Stellplätze und Stellplatzzufahrten werden 80 m² als Maximalfläche je Parzelle mit Einfamilienhäusern festgelegt:
Bei der Berechnung können für besondere Belagsarten folgende Faktoren angesetzt werden:

- Schotter- und Schotterrasendecken, Holz- oder Metallroste über wasserdurchlässigem Untergrund: Anrechnung zu 50 %
- Natursteinpflaster in Splittbettung, ungebundene Decken, Rasengitterplatten, versickerungsfähiges Pflaster: Anrechnung zu 75 %
- Alle sonstigen Belagsarten: Anrechnung zu 100 %

§ 17 Entwässerung

Für die Abwasserentsorgung wird eine Schmutzwasserkanalisation hergestellt;
in diesen Kanal darf ausschließlich häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.
Ein Regen- oder Mischwasserkanal wird nicht vorgesehen.
Sämtliches anfallende Regenwasser und eventuelles Drainagewasser ist auf dem Grundstück zu versickern. (siehe Hinweise Pkt 7)

§ 18 Schallschutz

1. PKW-Stellplätze im Quartier B sind entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze anzuordnen und mittels eines mit Ausnahme der Zufahrtsseite seitlich und oben geschlossenen Carports abzuschirmen. Das bewertete Schalldämm-Maß der geschlossenen Bauteile darf Rw = 25 dB nicht unterschreiten. Die seitlichen Abschirmungen sind innenseitig hochabsorbierend (Gruppe A3) nach ZTV- LSW 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen)
2. Für die Bebauung im Quartier B sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen mit einer bewerteten Norm-Schallpegeldifferenz von mindestens $D_{n,e,w}$ = 52 dB für die Schlafräume und Kinderzimmer vorzusehen.
3. Bei Schlafräumen und Kinderzimmern der Gebäude im Quartier A ist jeweils ein Fenster an einer Fassade anzuordnen, die nicht innerhalb des 28-Meter-Radiuses liegt (s. Anlage „Schallschutz“). Wo dies auch bei Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht möglich ist, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen mit einer bewerteten Norm-Schallpegeldifferenz von mindestens $D_{n,e,w}$ = 52 dB für die Schlafräume und Kinderzimmer vorzusehen.
4. Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

§ 19 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Burglengenfeld, ……..

Stadt Burglengenfeld

_____

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Hinweise zur Satzung

1. Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.
   Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird ausdrücklich empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

3. Zum Schutz von Oberboden:
   Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.
   Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.
   Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden.
   Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Die Auffüllung mit Z1.1-Material nach der LAGA M 20 kann erfolgen, wenn die dort genannten Anforderungen eingehalten werden. Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht her zustellen, die die Anforderungen des § 12 BBodSchV einhält.
   Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Vergeudung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
   Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

4. Garagenzufahrten sind möglichst mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden, um eine Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Die zu versiegelnden Flächen sind auf ein unabwendbares Maß zu beschränken.

5. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).

6. Für die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers wird eine Schmutzwasserkanalisation hergestellt, es darf ausschließlich Schmutzwasser eingeleitet werden. Das Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen wird ebenfalls in die städtische Schmutzwasserkanalisation abgeleitet.

7. Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens bisher nicht bekannte schädliche Bodenverunreinigungen / Altlasten (z.B. auffällig riechendes, verfärbtes Bodenmaterial, kontaminiertes Grundwasser) festgestellt werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen. Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt Weiden unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

8. Das Niederschlags- und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück über belebte Oberbodenzonen zu versickern. Wegen der empfindlichen Lage im Karst sind allerdings das Merkblatt 4.4/22 des Bayer. Landesamtes für Umwelt sowie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Aus fachlicher Sicht ist es wichtig, dass die Versickerung dabei flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht von mind. 20 cm Mächtigkeit erfolgt. Unterirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerungen) sind nicht zulässig.

   Auf die gültigen Vorschriften wird verwiesen:
   - Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft Nr.: 4.4/22: „Anforderungen an Einleitungen von häuslichem und kommunalem Abwasser sowie an Einleitungen aus Kanalisationen“.
   - DWA Arbeitsblatt A 138: „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“.
   - Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)

- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
- Vom bayerischen Landesamt für Umwelt wurde die Broschüre „Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer“ herausgegeben, der Hinweise für den Umgang mit Niederschlagswasser für private Bauherren liefert. Diese Broschüre steht auf den Internet-Seiten des Bayerischen StMUV als kostenloser pdf-Download bereit.

9. Die oberirdischen Garagen sollten nach Möglichkeit mit begrünten Flachdächern ausgeführt werden.

10. Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schwandorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen.
Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.

11. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von unterirdischen Kabeln einzuhalten ist. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.
Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.
Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen.
Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

12. Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

13. Gehölzartenlisten / Verwendung einheimischer Gehölze für die Bepflanzung
    Zur Förderung der heimischen Tierwelt sollen in den Gärten und öffentlichen Grünflächen auch für nicht festgesetzte Pflanzungen heimische und standort- und naturraumtypische Gehölzarten verwendet werden.

14. Vorschlag für freiwillige Artenschutzmaßnahmen durch den Bauherrn
    - Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten
      Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten Birdpen und anderes. (Beachte hierzu die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von 2010.)

    - Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen
      Zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten sollen die Bauherren an den Gebäuden einzelne handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen einbauen oder anbringen (die Anzahl ist nach oben offen). Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

15. Maßentnahme
    Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit.
    Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

16. Die unter der Satzung erwähnten Normen sind in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Dabei gilt aktuell folgender Rechtsstand: BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
    BayBO (Bayerische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2017

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004

17. Bezüglich der Begriffsbestimmung Vollgeschoss wird auf die Landesbauordnung verwiesen, sowie auf §20 Abs. 1 BauNVO i.V. mit Art. 2 Abs. 5 BayBO)

B E G R Ü N D U N G

Fassung vom 27.06.2018

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Burglengenfeld

„Hussitenweg IIA“

PREIHSL + SCHWAN - **Beraten und Planen GmbH**
Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0
E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.de

LICHTGRÜN-LANDSCHAFTSARCHITEKTUR Kavalleriestraße 9 - 93053 Regensburg – Tel. 0941 565870
E- Mail – post@lichtgruen.com

Inhalt

B E G R Ü N D U N G 1
1. Lage und Bestandssituation 3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 3
3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes 3
3.1 Städtebauliche Vergleichswerte 3
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 3
3.3 Höhe baulicher Anlagen 4
3.4 Verkehrstechnische Erschließung 4
3.5 Ver- und Entsorgung 4
3.6 Untergrund 5
3.7 Brandschutz 5
3.8 Schallschutz 5
3.9 Grünordnung 8
4 Umweltbelange 9
4.1 Vermeidung und Minimierung / Ausgleich 11
4.2 Artenschutz 12
5 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes 13

1. Lage und Bestandssituation

Das 3.595 m² große Plangebiet zwischen den Baugebieten „Hussitenweg“ und „Hussitenweg II“ wird derzeit mit einem Feldgehölz bestockt.
Das Plangebiet ist relativ eben.
Insgesamt beträgt die Höhendifferenz im Neubaugebiet „Hussitenweg IIA“ mit ca. 388,00 m ü.NN im Norden bis ca. 389,00 m ü.NN im Süden um ca. 1,00 m.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Ein-, Zweifamilienhausgrundstücken und Mehrfamilienhausgrundstücken zu leisten.
Die Umwidmung dieser landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauland bietet die Möglichkeit der starken Nachfrage von Bauwilligen entgegenzutreten.
Die beabsichtigte Neuausweisung schließt einen Lückenschluss in der Bebauung und trägt somit zur Nachverdichtung bei. Der Erschließungsaufwand ist relativ gering, Hausanschlüsse bestehen bereits und die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Pfarrer-Schraml-Straße.
Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes:	0,3595 ha
Anzahl der Bauparzellen:	5
Netto – Baulandfläche:	**0,3595 ha**

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.
Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen festgelegt.

Damit wird, über das rechtliche Minimum hinaus, derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und seine Durchgrünung notwendig ist.

Aufgrund der Nachfragesituation am Markt und um den sparsamen Umgang mit Wohnbauland zu gewährleisten, wurden im Baugebiet tendenziell kleinere Grundstücksgrößen geplant. Die hat mittelbar zur Folge, dass die Bebaubarkeit der einzelnen Parzellen im selben Ausmaß eingeschränkt ist. Um eine ausreichende Auflockerung des Baugebietes zu gewährleisten und ein Überverdichtung zu vermeiden wurden die zulässigen Wohneinheiten je Parzelle auf ein Höchstmaß beschränkt.

3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung.

3.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die Zufahrt zu dem Baugebiet soll künftig über die bestehende Pfarrer-Schraml-Straße erfolgen. Weitere Erschließungsstraßen sind nicht notwendig.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist durch die E-ON / Stadtwerke und Stadt gesichert.
Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird nur eine Schmutzwasserkanalisation vorgesehen. In diesen Kanal darf nur häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden. Hausanschlüsse bestehen bereits.
Das Niederschlags- und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.
Das Merkblatt 4.4/22 vom bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft sowie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten.
Aus fachlicher Sicht ist es wichtig, dass die Versickerung flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht von mind. 20 cm Mächtigkeit erfolgt.

3.6 Untergrund

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.
Die angetroffenen Baugrundverhältnisse in der näheren Umgebung lassen eine gute Bebaubarkeit zu.
Für Gründungen von Ein- und Zweifamilienhäusern ist, zumindest bei Unterkellerung, mit Felsaushub zu rechnen, Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
Mit Wasser als Grund- oder Schichtenwasser ist zu rechnen

3.7 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung
Der Grundschutz für das vorgesehene Wohngebiet wurde im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Hussitenweg II“ sichergestellt. Die „Zentrale Wasserversorgung“ wurde an das Netz der Stadt Burglengenfeld angeschlossen.
Oberflurhydranten und Unterflurhydranten befinden sich in Abständen von 80 bis 100 m zum Baugebiet.
Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen
Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen.
Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollBekBayFwG) ist gewährleistet.

3.8 Schallschutz

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 1318_0 des Ingenieurbüros abConsultants GmbH erstellt. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Private Parkplätze

Quartier A

Auf den zukünftigen Wohngrundstücken sind Stellplätze für PKW vorgesehen. Durch kurzzeitige Spitzenpegel wie z. B. das Türenschließen eines PKW kann das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm nicht eingehalten werden, da PKW-Stellplätze oder Garagen in allgemeinen Wohngebieten den zur Einhaltung notwendigen Mindestabstand von 28 Metern aus der Bayerischen Parkplatzlärmstudie nicht erreichen.
Dieser Sachverhalt hat in die Rechtsprechung Eingang gefunden. Grundsätzlich gilt, dass Beeinträchtigung durch Stellplätze bei bestimmungsgemäßem Gebrauch dieser regelmäßig

hinzunehmen sind, da sie baurechtlich zulässig sind (Bayerischer VGH · Beschluss vom 15. September 2008 · Az. 15 CS 08.2123).
Im Fall der nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Bestandsgebäude wird der Mindestabstand zu den zukünftigen Stellplätzen des Quartiers A um bis zu 10 m unterschritten. Die Stellplätze sind, bedingt durch die Zufahrtssituation nicht abschirmbar. Daher sind Überschreitungen des „Spitzenpegelkriteriums“ der TA Lärm um bis zu 4 dB zur Nachtzeit an Schlafraumfenstern zu erwarten, die jedoch entsprechend der o. a. Rechtsprechung hinzunehmen sind.
Die bestehenden PKW-Stellplätze und Garagen der nördlich des Geltungsbereiches bzw. nördlich der Pfarrer-Schraml-Straße gelegenen Bestandsgebäude halten den Mindestabstand von 28 m zur Bebauung innerhalb des Umgriffes ein. Beeinträchtigungen durch die nördlich der Pfarrer-Schraml gelegenen PKW-Stellplätze sind daher nicht zu erwarten.
Die PKW-Stellplätze und Garagen der südlich des Geltungsbereiches gelegenen Bestandsgebäude halten den Mindestabstand von 28 m zur Bebauung innerhalb des Umgriffes nicht ein. Beeinträchtigungen durch die südlich des Geltungsbereiches gelegenen PKW-Stellplätze sind daher zu erwarten. Da es sich bei den südlich des Geltungsbereiches gelegenen Parkplätzen um Parkplätze von Mehrfamilienwohnhäusern handelt, wird empfohlen, bei Schlafräumen und Kinderzimmern jeweils ein Fenster an einer Fassade anzuordnen, die nicht innerhalb des 28-Meter-Radiuses liegt (s. „Anlage Schallschutz“ zum Planteil). Wo dies auch bei Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht möglich ist, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen mit einer bewerteten Norm-Schallpegeldifferenz von mindestens $D_{n,e,w}$ = 52 dB für die Schlafräume und Kinderzimmer vorzusehen.

Quartier B

Im Quartier B ist eine Mehrfamilienhaus-Bebauung vorgesehen. Im Nordosten der Parzelle sind sechs PKW-Stellplätze geplant. Die Stellplätze halten die Mindestabstände zu Schlafräumen der bestehenden Wohnbebauung ausserhalb des Umgriffes des Bebauungsplanes auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1702/6 und 1702/9 nicht ein.
Aus diesem Grund sind Beeinträchtigungen durch kurzzeitige Spitzenpegel (Türenschließen) zur Nachtzeit zu erwarten. Grundsätzlich gilt, dass Beeinträchtigung durch Stellplätze bei bestimmungsgemäßem Gebrauch dieser regelmäßig hinzunehmen sind, da sie baurechtlich zulässig sind (Bayerischer VGH · Beschluss vom 15. September 2008 · Az. 15 CS 08.2123). Jedoch sollten die Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Aus diesem Grund sind PKW-Stellplätze im Quartier B entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze anzuordnen und mittels eines mit Ausnahme der Zufahrtsseite seitlich und oben geschlossenen Carports abzuschirmen. Das bewertete Schalldämm-Maß der geschlossenen Bauteile darf Rw = 25 dB nicht unterschreiten.
Die Mindestabstände der Bebauung im Quartier B zu den bestehenden Parkplätzen des Mehrfamilienhauses auf dem südlich des Quartiers B gelegenen Grundstück Fl.-Nr. 1704/4 werden deutlich unterschritten.
Da sich an der Bebauung im Quartier B auch trotz der Einhausung der eigenen Parkplätze auf der Parzelle Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums ergeben werden, sind an allen Gebäudeseiten Beeinträchtigungen durch nächtliches Schließen der PKW-Türen zu erwarten.
Aus diesem Grund sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen mit einer bewerteten Norm-Schallpegeldifferenz von mindestens $D_{n,e,w}$ = 52 dB für die Schlafräume und Kinderzimmer vorzusehen.

Verkehrslärm

In ca. 570 m Entfernung zum Baugebiet verläuft die Umgehungsstraße der Stadt Burglengenfeld. Beeinträchtigungen gesunder Wohnverhältnisse durch Verkehrslärmeinwirkungen sind entfernungsbedingt nicht zu erwarten.
Aufgrund der relativ geringen Größe des Baugebietes kann davon ausgegangen werden, dass sich die Verkehrslärmeinwirkungen durch den hinzukommenden Verkehr auf den öffentlichen Verkehrswegen in der Umgebung des Gebietes nicht relevant erhöhen.

3.9 Grünordnung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden.
Für die privaten Grünflächen ist festgesetzt, dass in Abhängigkeit der Grundstücksgröße eine festgesetzte Anzahl Bäume 2. oder 3. Ordnung oder alternativ ein Obstbaum zu pflanzen sind. Die Ermittlung der Baumanzahl richtet sich nach folgender Berechnung:
ca. ein Baum je 300 m² angefangene Freifläche des Grundstücks, die nicht von baulichen Anlagen überdeckt wird.
In Anlehnung an diese Berechnung kommt es zur Festsetzung:

- bei Grundstücken bis zu einer Grundstücksfläche von 650 m²: 1 Baum
- bei Grundstücken größer 650 m² bis 1.000 m²: 2 Bäume

Von diesen Bäumen wäre es wünschenswert, wenn mindestens ein Baum auf der der Straße zugewandten Grundstückshälfte gepflanzt werden würde, um eine Durchgrünung des Straßenraums zu gewährleisten.
Auf Parzelle 4 befindet sich eine gut gewachsene große Vogel-Kirsche, die bei geschickter Platzierung des Wohngebäudes erhalten bleiben und damit zur Eingriffsminimierung beitragen könnte. Sollte dies möglich sein, so kann im Gegenzug auf die Neupflanzung eines Baumes auf der Parzelle verzichtet werden.

Die Festsetzung der 2-reihigen Hecke auf den privaten Flächen an der südlichen Grundstücksgrenze dient der Kompensation des Eingriffs und der Abgrenzung der Einfamilienhausbebauung zu den südlich angrenzenden Mehrfamilienhäusern, bei denen jegliche Eingrünung fehlt.
Die Festsetzung des Erhalts eines 3 m breiten Heckenabschnitts ist an dieser Stelle nicht sinnvoll, da das bestehende Feldgehölz an dieser Seite nicht vorhanden bzw. sehr schlecht entwickelt ist. Der südliche Rand des Gehölzes dient derzeit auch als Ablagerungsmöglichkeit für Gartenabfälle aus der benachbarten Wohnbebauung.

Darüber hinaus sind keine Festsetzungen zur Bepflanzung der Privatgrundstücke vorgeschrieben.

Die Festsetzungen bzgl. der privaten Grünflächen sind erforderlich, um die Durchgrünung des Baugebiets zu sichern und den Eingriff geringfügig zu kompensieren.

Desweiteren werden durch die festgesetzten Gehölze die Eingriffe in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren gemindert bzw. minimiert, da die Pflanzung von Gehölzen im Vergleich zu Wiesen- und Staudenflächen ein zusätzliches Angebot des Lebensraums insbesondere für Gehölzbewohner bedeutet.
Für die Begrünung der privaten Gartengrundstücke wird empfohlen, vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Verbindung mit Ziersträuchern zu verwenden.
Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Der Versiegelungsgrad im Baugebiet soll möglichst gering gehalten werden. Die angegebenen Verkehrsflächen sollen nur so gering wie unter funktionalen Gesichtspunkten möglich, versiegelt werden.
Die Minimierung der Versiegelung dient der Reduzierung des abzuleitenden Niederschlags.

4 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hierbei wird nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Hinweise auf verfügbare Arten umweltrelevanter Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und Monitoring nach § 4c BauGB sind im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB nicht vorgesehen und deshalb in diesem Planverfahren nicht enthalten.

Die Eingriffsregelung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).
Die in § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB vorgesehene Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entfällt hingegen nicht. Die sonstigen Vorschriften des Naturschutzrechts hinsichtlich Biotop-und Artenschutz sind auch im beschleunigten Verfahren zu beachten.
Auch wenn kein Umweltbericht erforderlich ist und die Kompensationsverpflichtung ausgesetzt ist, muss durch die planende Gemeinde doch eine Darstellung der betroffenen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der zu erwartenden Beeinträchtigungen von

Natur und Landschaft sowie möglicher Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung erfolgen.

Das Plangebiet auf Fl.Nr. 1703/0 ist weitgehend als Feldgehölz bestockt und als Biotop mit der Nr. 6838-1014 als Teilfläche 1 erfasst. Es sich nicht um Wald i.S. des Waldgesetzes in Bayern.



Der Boden ist in der Bodenschätzungskarte als Sl4V 30/28 erfasst:
schwach lehmiger Sand (Sl), Verwitterungsboden, mit der Bodenzahl / Ackerzahl 30/28
Dies bedeutet nach Auswertung der Bodenzahlen eine mittlere - geringe Ertragsfähigkeit, ein mittleres Retentionsvermögen und eine geringe Pufferkapazität gegenüber Schwermetallen.
Die Fläche befindet sich außerhalb der im Altlastenkataster registrierten Flächen.

Als Standortpotential für die natürliche Vegetation muss das Planungsgebiet als Standorte ohne extremen Wasserhaushalt aufgrund der Bodenzahlen in die Wertklassen 4 (von 5

Wertklassen) eingestuft werden. Dies bedeutet eine hohe Wahrscheinlichkeit, aus Sicht des Naturschutzes hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen oder Standorte anzutreffen, die für die Ansiedlung solcher Lebensgemeinschaften potenziell geeignet sind.

Die Schutzgüter Wasser, Klima, Luft werden durch die Nachverdichtung nicht stärker als bisher belastet.

Die Baugebietsausweisung hat keine Auswirkung auf das Landschaftsbild, da es sich um einen Bereich handelt, der durch eine neue Bebauung ergänzt wird und keine Fernwirkung aufweist. Zudem bleiben durch die Nachverdichtung Flächen außerhalb des Ortsgefüges unangetastet.

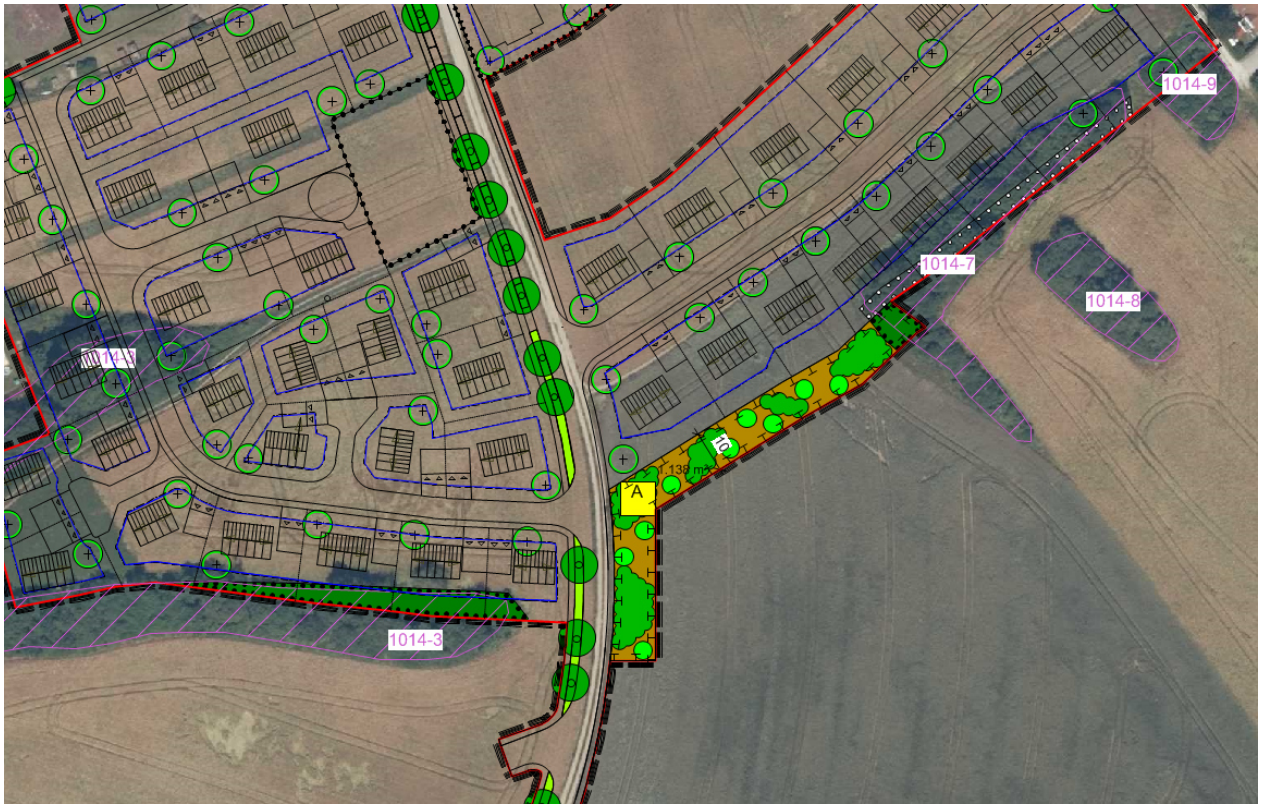
4.1 Vermeidung und Minimierung / Ausgleich

FFH-Gebiete sowie Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Allerdings ist das überplante Feldgehölz als Biotop in der Biotopkartierung erfasst. Die grünordnerischen Festsetzungen sorgen dafür, dass der Eingriff minimiert wird.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

Obwohl kein Ausgleich erforderlich ist, wird dem Bauabschnitt Hussitenweg IIa als freiwillige Kompensationsmaßnahme eine Ausgleichsfläche in relativer Nähe zum Eingriffsort zugewiesen.
Dabei handelt es sich um eine 10 m breite Fläche am Südrand des Bauabschnitts III mit ca. 1.100 m². Diese Fläche war im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch dem Bebauungsplan „Hussitenweg III“ zugeteilt.

Auf dieser Fläche soll ein Mosaik aus je einem Drittel Gehölzgruppen in Verbindung mit Einzelbäumen / Obstbäumen und artenreichen Säumen geschaffen werden.



Die neu geschaffene Ausgleichsfläche stellt einen ähnlichen Lebensraum in unmittelbarer Lage zum Eingriffsort dar und sorgt für eine durchgehende Grünverbindung des zu erhaltenden Gehölzriegels des Biotops 1014-3 zum Biotop 1014-7.
Es ist im nachfolgenden Bauabschnitt vorgesehen, diese Grünverbindung noch weiter Richtung Osten auszudehnen und weiterzuführen, um somit einen durchgehenden Verbund zwischen den Biotopen westl. des Bulmare und den Gehölzflächen der „Kammererallee“ zu schaffen.
Mit dieser freiwilligen Festsetzung einer Ausgleichsfläche zum Bauabschnitt IIa wird der Minimierung von Beeinträchtigungen Rechnung getragen.

4.2 Artenschutz

Für das Gebiet des Bebauungsplanes „Hussitenweg IIa“ wurde in Verbindung mit dem Bauabschnitt III eine faunistische Bestandsaufnahme durchgeführt, um evtl. auftretende artenschutzrechtliche Belange zu beurteilen.
Im Ergebnis der Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass durch das Vorhaben Verletzungen der Verbote des § 44 BNatSchG sowohl bau- als auch anlagenbedingt ausgeschlossen werden können sofern die zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung auf Okto-

ber – Februar zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung (§ 44 (1) 1 BNatSchG) im Falle der Vögel eingehalten wird.
Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.
Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

5 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Besitz bzw. Verfügungsmacht der Stadtbau GmbH Burglengenfeld.
Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist mit einer zügigen Bebauung zu rechnen.

Aufgestellt: Burglengenfeld, 07.02.2018

Fassung vom 27.06.2018

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld

.....

Fabian Biersack, Dipl. Ing. (FH)

Der Stadtrat hat am ……die obige Begründung vom ……. in der Fassung vom ……

zum Bebauungsplan „Hussitenweg IIA“ vom ……. in der Fassung vom …… beschlossen.

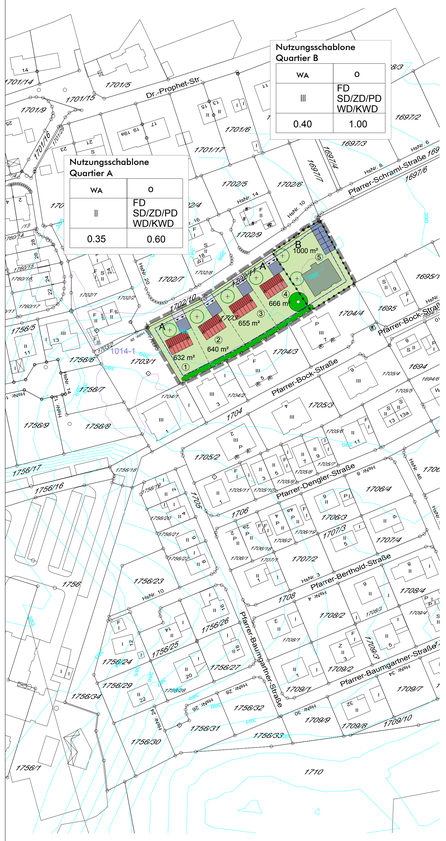
Burglengenfeld, …….

STADT BURGLENGENFELD

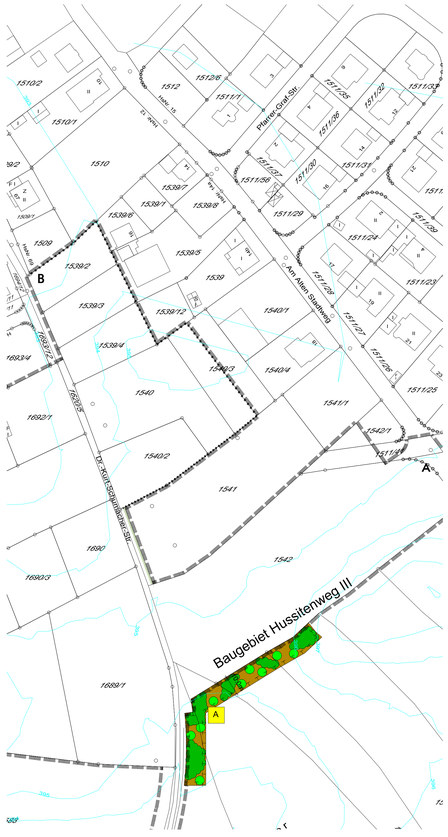
_____

Thomas Gesche

1. Bürgermeister



Bebauungsplan



Ausgleichsbebauungsplan
Ausgleichsfläche im Anschluss an das
Baugebiet Hussitenweg III

Bebauungsplan Baugebiet "Hussitenweg" - BA IIA

Geltungsbereich BA IIA	3.595 m²
Nettobaulandfläche BA IIA (5 Parzellen)	3.595 m²

N

M 1 / 1000

A. Festsetzungen

1. Grenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2. Art der Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO

3. Mass der Baulichen Nutzung

0.35 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Quartier A
0.40 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Quartier B
0.60 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Quartier A
1.00 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Quartier B

4. Festsetzung von Regelquerschnitten

Flachdächer sind generell bei allen Haustypen zugelassen

a. Wohngebäude

Quartier A (Einfamilienhäuser)

II Satteldach 38° - 45° Krüppelwalmdach 38° - 45°
II Pultdach 0° - 10° Flachdach
II Satteldach/Zeltdach 0° - 22° Walmdach 0° - 22°
I Satteldach 0° - 22° Walmdach 0° - 22° Zeltdach 0° - 22° Flachdach

Wandhöhe max. 4,50 m — Schnitt A
Wandhöhe max. 4,50 m — Schnitt B
Wandhöhe max. 6,50 m — Schnitt C
Wandhöhe max. 4,50 m — Schnitt D

Bei Flachdächern kann die Wandhöhe auf 7.00 m erhöht werden.

Quartier B (Mehrfamilienhäuser)

III Satteldach/Zeltdach 0° - 15° Walmdach 0° - 15° Krüppelwalmdach 0° - 15° Pultdach 0° - 10°

Wandhöhe max. 9,50 m — Schnitt E

b. Nebengebäude und Garagen

Die Dachform ist am Wohngebäude zu orientieren. Flachdächer und Pultdächer sind generell erlaubt.

Quartier A: Satteldach 38° - 45° Krüppelwalmdach 38° - 45°; Pultdach 0° - 10°; Satteldach 0° - 22° Zeltdach 0° - 22° Walmdach 0° - 22°
Quartier B: Pultdach 0° - 15° Flachdach

Wandhöhe max. 3,00 m — Schnitt A
Wandhöhe max. 3,00 m — Schnitt B
Wandhöhe max. 3,00 m — Schnitt C
Wandhöhe max. 3,00 m — Schnitt C

5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- O offene Bauweise

6. Zahl der Wohneinheiten

Quartier A
Pro Einfamilienhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Pro Doppelhaushälfte/Bungalow ist je Parzelle maximal eine Wohneinheit zulässig
Quartier B
Pro selbständigem Gebäude (Im Rahmen der GFZ/GRZ) sind bis zu 6 Wohneinheiten zulässig.

7. Dächer der Hauptgebäude

- vorgeschlagene Firstrichtung

8. Einfriedungen

Als Einfriedungen der privaten Grundstücke sind nur Zäune, ohne oberirdischen Sockel bis zu einer Höhe von 1.20 m über dem geplanten Gelände, oder Hecken zulässig.
Durchgehende Mauern sind als Einfriedung generel unzulässig.
Zur Anordnung der Garagen an den Grundstücksgrenzen können hier Stützmauern in einer Höhe bis zu 1.00 m errichtet werden.

9. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Carports dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden. Die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen müssen eingehalten werden.
Dachformen und Dachneigungen (siehe Regelquerschnitte)
Flachdächer sind generell zugelassen

10. Stellung der baulichen Anlagen

Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen wird der idealisierte Geländeverlauf festgelegt.

11. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Gehweg

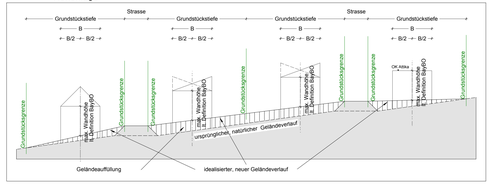
B. Hinweise

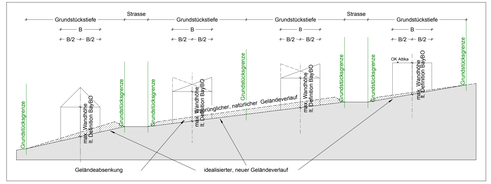
- A/B Bauquartiere
- 2297 Flurstücksnummern/Hausnummern
- 18 Parzellennummer
- 401 Höhenlinie
- vorgeschlagene Gebäude
- vorgeschlagenes Mehrfamilienhaus
- vorgeschlagener Garagenstandort nach Möglichkeit begrünte Flachdächer auf den Garagen
- vorgeschlagene Garagenzufahrten
- private Grünflächen
- nicht eingefriedete Hauseinfahrtszone: Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine etc. zur Minimierung der Versiegelung Versickerungsfähiger Belag
- nachrichtliche Übernahme: Biotop der Flachlandbiotopkartierung / TK-Blatt 6838 mit Nr.
- Erhalt Vogel-Kirsche möglich bei Erhalt keine Erfordernis zur Pflanzung eines neuen Baumes auf der Parzelle 4

Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHL DER MAX. ZULÄSSIGEN GESCHOSSE	DÄCHER
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL

Höhenlage





C. Grünordnung

Steinschüttungen, Kies-/Granitbeete oder sonstige mineralische Abdeckungen im Zuge der Gartengestaltung sind auf max. 5 % der Grundstücksfläche begrenzt.

Pflanzgebot: Standort am Grundstück frei wählbar
Baum 2. oder 3. Ordnung oder Obstbaum (Hochstamm)
Grundstücksfläche bis 650 m²: Parzellen 1-4: 1 Baum
Grundstücksfläche > 650 m² und < 1000 m²: Parzelle 5: 2 Bäume

zulässige Baumarten und Mindestpflanzgröße gem. Pflanzliste textl. Festsetzungen
Pflanzung spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude

Pflanzung einer 2-reihigen Strauchhecke; Breite ca. 3 m,
zulässige Straucharten und Mindestpflanzgröße gem. Pflanzliste textl. Festsetzungen
Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze: mind. 1,5 m
Pflanzabstand zwischen den Reihen: 1 m, versetzte Reihen
Pflanzabstand in der Reihe: 1,25 m;

D. Artenschutz und Ausgleichsflächen

Entfernung von Gehölzen auch in Privatparzellen nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig

A Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsfläche)

Mosaik auf je 1/3 der Fläche:
Gehölzgruppen, Obstbäumen und Einzelbäumen und Saumfläche
Pflanzung aus autochthonem Pflanzgut gem. Artenliste und Mindestqualität der textlichen Festsetzungen,
alternativ: Verpflanzung von Gehölze aus dem Eingriffsgebiet möglich
Verwendung regionaler Obstbaumarten
Saumfläche aus Ansaat mit artenreicher regionaler Kräutermischung oder aus Sukzession
Mahd 1 x jährlich im Herbst

Verfahrensablauf

1. Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

5. Die Stadt/Gemeinde Burglengenfeld hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

....., den .....
(Stadt / Gemeinde) (Siegel)
.....
Bürgermeister(in)

6. Die Regierung / Das Landratsamt ..... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

7. Ausgefertigt

....., den .....
(Stadt / Gemeinde) (Siegel)
.....
Bürgermeister(in)

8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

....., den .....
(Stadt / Gemeinde) (Siegel)
.....
Bürgermeister(in)

BEBAUUNGSPLAN

Baugebiet "Hussitenweg IIA"



Bauort:	Flurnummer: 1703
Bauherr:	Stadt Burglengenfeld Marktplatz 2 - 6 93133 Burglengenfeld
Planverfasser:	Preihsl & Schwan Beraten und Planen GmbH Kreuzbergweg 1 A 93133 Burglengenfeld
Grünordnung:	Lichtgrün Landschaftsarchitektur Kavalleriestraße 9 93053 Regensburg

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Fabian Bienack
Dipl.-Ing. (FH)

Annette Bolte
Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektin

aufgestellt:	Fassung vom:	Projektnummer:	Maßstab:
07.02.2018	27.06.2018		1:1000

Vollzug der Baugesetze
Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Hussitenweg IIa“ nach § 13a BauBG **06.06.2018**

Beteiligung der TÖBs und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

	Die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen werden zum Beschluss erhoben.
Landratsamt Schwandorf Bauleitplanung	
Stellungnahme	Keine Stellungnahme abgegeben.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Landratsamt Schwandorf Untere Naturschutzbehörde	
Stellungnahme 14.03.2018	Das Team 630 - untere Naturschutzbehörde teilt aus naturschutzfachlicher Sicht Folgendes mit: In Burglengenfeld befindet sich zwischen den Baugebieten Hussitenweg I und II ein noch nicht bebauter Streifen (Flurnummern 1696, 1703, 1703/1 jeweils der Gemarkung Burglengenfeld). Auf Flurnummer 1703 soll nun ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Auf diesem Grundstück befindet sich ein in der bayerischen Biotopkartierung erfasstes Gebüsch, das dem Schutz des Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG i. Verb. m. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG unterliegt. Teile der Fläche weisen ungenutzte Ruderalfluren auf. Es ist vorgesehen, den Plan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Hierbei wird nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen, die Kompensationspflicht entfällt. Die in § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB vorgesehene Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entfällt hingegen nicht. Die sonstigen Vorschriften des Naturschutzrechts hinsichtlich Biotop-und Artenschutz sind auch im beschleunigten Verfahren zu beachten. Auch wenn kein Umweltbericht erforderlich ist, muss durch die planende Gemeinde doch eine Darstellung der betroffenen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie möglicher Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung erfolgen. Der vorliegende Bebauungsplan enthält hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinerlei Aussagen. Eine Prüfung der Auswirkungen der Planung auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird nicht vorgenommen. Zudem finden sich keine Aussagen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Aus der Sicht des Naturschutzes wird die Überplanung des Feldgehölzes generell kritisch gesehen. Im Laufe der vergangenen Jahre sind im Umgriff umfangreiche Flächen überbaut worden. Die Gehölzfläche stellt daher noch eine letzte Rückzugsinsel und Lebensraum innerhalb der Bebauung dar und dient somit auch als Trittstein zur Artausbreitung von Tierarten. Aufgrund der Wahl des beschleunigten Verfahrens entfällt

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

	jedoch auch hier die Pflicht zur Kompensation. Durch die Gemeinde sind jedoch geeignete Festsetzungen zu Vermeidung und Minimierung zu treffen. Zudem ist es der Gemeinde unbenommen, im Einzelfall Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Feldgehölze im Siedlungsraum stellen stets auch einen Lebensraum für z. B. Vögel und Insekten dar. Brachflächen können Lebensraum für Reptilien wie z. B. Zauneidechsen darstellen. In den Unterlagen sind keinerlei Aussagen enthalten, ob durch die geplante Überbauung artenschutzrechtliche Belange z. B. durch Quartierverluste oder Tötungen betroffen sein können. Durch einen qualifizierten Gutachter sind Aussagen zu treffen, ob es durch die geplante Bebauung zu Verstößen gegen die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen kann. Auch hier sind geeignete Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen zu treffen. Eine endgültige Beurteilung der Planung kann erst bei Vorlage der noch geforderten Unterlagen erfolgen.
Abwägung und Beschlussvorschlag:	Die städtebauliche Überplanung für diese Fläche stellt einen Lückenschluss der umgebenden Bebauung dar. Die umweltrelevante Würdigung ist in gleichzeitigem Verfahren mit der Ausweisung des Baugebiets „Hussitenweg III“ zu sehen. Die überplante Fläche ist eine Grünfläche und wird im Zusammenhang mit dem „Hussitenweg III“ durch die Schaffung einer Verbindung der bestehenden ökologischen Trittsteine am südlichen Rand des Baugebiets „Hussitenweg“ ortsnah ausgeglichen, was zu einer wünschenswerten Kombination zwischen Wohnbebauung und Grünflächen beiträgt. Die Erschließung ist bereits vorhanden, so dass zusätzliche verkehrstechnische Überbauungen vermieden werden. Die gemischte Bauweise mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einem Mehrgeschoßwohnungsbau ergänzt das Angebot des umgebenden Bestandes. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im weiteren Verfahren beschrieben und in der Begründung ergänzt. Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im möglichen Umfang aufgezeigt und festgesetzt. Bzgl. der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist bereits die Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mit besonderem Augenmerk auf Vögel und Reptilien beauftragt. Die Kartierungen begannen witterungsbedingt Anfang April. Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass keine saP-relevanten Nachweise an Vögeln oder Reptilien erbracht werden konnten. Die saP wird im weiteren Verfahren der Begründung zum Bebauungsplan beiliegen. Als freiwillige Kompensationsmaßnahme wird dem Bauabschnitt Hussitenweg IIa eine Ausgleichsfläche zugewiesen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch dem Bauabschnitt III zugeteilt war. Dabei handelt es sich um eine 10 m breite Fläche am Südrand des Bauabschnitts III mit ca. 1.100 m², auf der ein Mosaik aus Gehölzgruppen in Verbindung mit Einzelbäumen, Obstbäumen und artenreichen Säumen geschaffen werden soll. Die dadurch fehlenden Ausgleichsflächen zum Hussitenweg III werden an anderer Stelle nachgewiesen. Die neu geschaffene Ausgleichsfläche für den Hussitenweg IIa stellt einen ähnlichen Lebensraum in unmittelbarer Lage zum Eingriffsort dar und sorgt für eine durchgehende Grünverbindung des zu erhaltenden Gehölzriegels des Biotops 1014-3 zum Biotop 1014-7. Es ist im nachfolgenden Bauabschnitten vorgesehen, diese Grünverbindung noch weiter Richtung Osten auszudehnen und weiterzuführen, um somit einen durchgehenden Verbund zwischen den Biotopen westl. des Bulmare und den Gehölzflächen der „Kammerer-Allee“ zu schaffen. Mit dieser freiwilligen Festsetzung einer Ausgleichsfläche zum Bauabschnitt IIa wird der Minimierung von Beeinträchtigungen Rechnung getragen.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

Landratsamt Schwandorf Sachgebiet 3.2 Immissionsschutzbehörde	
Stellungnahme 15.03.2018	1. Sachverhalt und Aufgabenstellung: Die Stadt Burglengenfeld plant die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Hussitenweg IIa. Die Nutzung des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet angegeben. Im Quartier A sind pro Parzelle je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Nicht zulässig sind Mehrfamilienhäuser (drei und mehr Wohneinheiten). Im Quartier B sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten zulässig. Im Auftrag des Sachgebietes 3.2 soll zur Planung aus fachtechnischer Sicht Stellung genommen werden, um der Stadt Burglengenfeld eine sachgerechte Abwägung zu ermöglichen. 2. Stellungnahme Die vorgelegte Planung kann umweltbezogene Auswirkungen sowohl auf das Plangebiet selbst als auch auf die Nachbarschaft des Plangebietes haben. Die Auswirkungen rühren vor allem aus den Emissionen des ruhenden Verkehrs (Stellplätze) des Quartiers B (sechs Stellplätze) her, die zu schädlichen Immissionen führen können. Im Zusammenhang mit der Lage und der Entfernung der geplanten Stellplätze zu den geplanten Wohneinheiten kann es unter anderem dort zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm in der Nacht kommen, weil unzulässig hohe Geräuschspitzen auftreten können. Stellplätze und Garagen stellen Anlagen nach § 22 BlmSchG dar. Derartige Anlagen sind unter anderem so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Stand der Technik ist unter anderem eine Betriebsweise, welche die praktische Eignung einer Maßnahme zur Begrenzung von Emissionen, hier Lärm, als gesichert erscheinen lässt. Die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist gesichert, wenn Mindestabstände eingehalten werden, die sich aus der Bayerischen Parkplatzlärmstudie ergeben. Die Parkplatzlärmstudie des Bayer. Landesamtes für Umwelt (6. Auflage) zeigt auf, dass in einem allgemeinen Wohngebiet bei einer Unterschreitung des Mindestabstandes von 28 m zwischen dem Emissionsort (z.B. Auto) und dem zu schützenden Immissionsort (z.B. Schlafraum) schädliche Umwelteinwirkungen in der Nacht durch Überschreitung des zulässigen Spitzenpegels zu erwarten sind. Dieser Mindestabstand wird in der Planung nicht eingehalten. Da die Nutzung von Stellplätzen im Zusammenhang mit Wohnungen als sozialadäquat anzusehen ist, gebietet sich in diesem Fall eine ergänzende Prüfung im Sonderfall. Die soziale Adäquanz, also die Angemessenheit und Üblichkeit eines Verhaltens, dient regelmäßig dazu, bestimmte

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

	Vorgänge, wie hier des Parkens, die zum menschlichen Zusammenleben dazu gehören, nicht aus Gründen des Lärmschutzes untersagen zu müssen. Die Üblichkeit eines Verhaltens darf aber nicht dazu führen, dass ein möglichst ungestörter Schlaf, der lebensnotwendig ist, nicht mehr möglich ist. Ein ungestörter Schlaf ist z.B. dann nicht mehr möglich, wenn zu häufig Aufwachreaktionen durch die oben genannten Spitzenpegel (Fahrgeräusche, Türenschlagen, Autoradio, Unterhaltungen von Personen usw.) zu erwarten sind. Die zu erwartende Häufigkeit von Spitzenpegeln ist wegen der Anzahl der Wohneinheiten in Verbindung mit der Anzahl und Lage der Stellplätze im Quartier B anzunehmen. In diesem Lichte betrachtet sind schädliche Umwelteinwirkungen sowohl am geplanten als auch an bestehenden Wohnhäusern zu prognostizieren. Es wird deshalb empfohlen, das Quartier B lärmtechnisch zu verändern. Die Veränderung sollte das Ziel verfolgen, einen möglich ungestörten Schlaf zu gewährleisten.(Auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) und e) BauBG wird hingewiesen) Hinsichtlich der Auswirkungen des Fahrverkehrs auf öffentlichen Straßen wird auf das Urteil des VGH München vom 24.11.2017 – 15 N 16.2158 verwiesen. Lichtimmissionen, die sowohl von privaten als auch von öffentlichen Anlagen (z.B. Straßenbeleuchtung) ausgehen können, sind so zu beschränken, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen können. Es wird deshalb empfohlen, folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: Außenbeleuchtungsanlagen (Beleuchtung außerhalb von Gebäuden) sind nach dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Beleuchtung nur auf die gewünschten Flächen beschränkt bleibt. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von benachbartem Wohnungen, Büros und sonstigen Arbeitsräumen aus, ist durch geeignete Lichtpunkthöhen, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden. Das gleiche gilt auch für eine mögliche Beleuchtung von Fassaden und Werbeanlagen. Der Stand der Technik wird in den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Stand 08.10.2012“ beschrieben (diese Hinweise sind im Internet frei verfügbar). Wechsellicht darf nicht verwendet werden. Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtung(sanlage) in weniger als 5 Minuten ändert.
Abwägung und Beschlussvorschlag:	Durch das Ingenieurbüro abConsultants wurde die schalltechnische Situation im Baugebiet untersucht. Auch im Hinblick auf Emissionen durch den ruhenden Verkehr (Stellplätze). Es können nicht immer die Spitzenpegelkriterien der TA Lärm durch z.B. das Türenschließen eines PKW´s eingehalten werden. Überschreitungen sind jedoch laut Rechtsprechung hinnehmbar. Um die Wohnqualität dennoch im Baugebiet zu gewährleisten, werden aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, welche die Lärmeinwirkungen aus den sechs Stellplätzen des Quartiers B im Sinne des § 22 BImSchG auf ein Minimum reduzieren. Da sich v. a. im Quartier B aber auch im südlichen Bereich des Quartiers A noch Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm durch die Einwirkungen der außerhalb des Umgriffs bestehenden Stellplätze ergeben, welche durch aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Entfernung zur Schallquelle und der erforderlichen Höhe nicht ausreichend abgeschirmt werden können, wurden bauliche Schallschutzmaßnahmen (Orientierung der Fenster von Schlafräumen zu ruhigen Gebäudeseiten) festgesetzt. Wo dies grundrissbedingt nicht möglich ist, wurden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen mit einer mindestens zu erreichenden bewerteten Norm-Schallpegeldifferenz als bauliche Maßnahme festgesetzt. Folgende Festsetzung über die Lichtimmissionen sollen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

	Außenbeleuchtungsanlagen (Beleuchtung außerhalb von Gebäuden) sind nach dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Beleuchtungen, Bewegungsmelder werden an den Außenfassaden nur bei Zugängen zum Gebäude zulässig. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von benachbarten Wohnungen, Büros und sonstigen Arbeitsräumen aus, ist durch geeignete Lichtpunkthöhen, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden. Die sonstige Beleuchtung von Fassaden ist nicht zulässig. Der Stand der Technik wir in den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Stand 08.10.2012“ beschrieben (diese Hinweise sind im Internet frei verfügbar) Wechsellicht ist unzulässig. Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtung(sanlage) in weniger als 5 Minuten ändert.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Landratsamt Schwandorf Kreisbaumeister	
Stellungnahme 19.03.2018	Das Plangebiet liegt im Süden von Burglengenfeld an der Pfarrer-Schraml-Straße. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Zu den Zielen der Raumordnung (hier Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP) zählt das Anbindungsgebot an geeignete Siedlungseinheiten. Das geplante Baugebiet schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Mit der Anbindung an diese bestehenden Bauflächen ist das Ziel 3.3 des Landesentwicklungsplanes (LEP) eingehalten. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld ist der Bereich des geplanten Baugebiets als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan sollte nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer Berichtigung angepasst werden, ggf. bereits mit der Änderung zum Hussitenweg III. Bauleitpläne sind Grundlage für den baurechtlichen Vollzug, müssen formalen Anforderungen genügen und sollen darüber hinaus für alle Beteiligten (Stadt, Planer, Bauherrn, Nachbarn) leicht lesbar, verständlich und unmissverständlich sein. Dazu sollten zumindest die gesetzlichen Grundlagen und/oder ergänzende Hinweise und Erläuterungen angegeben werden (z.B. bei GRZ und GFZ). Im Hinblick auf erfolgte und möglich anstehende Gesetzesänderungen (u.a. BauGB, BauNVO, BayBO) sollte im Bebauungsplan auf den jeweiligen Rechtsstand der Normen (ggf. auf den der jeweils gültigen Fassung) hingewiesen werden. Ein Verweis auf Landesrecht bzgl. der Begriffsbestimmung des Vollgeschosses (§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V. mit Art. 2 Abs. 5 BayBO 2007) wäre ebenso ein klarstellender Vermerk. Eine Aussage zu den Regelungen der Abstandsflächen (BayBO oder abweichend nach Satzung) dient zur Information für Bauherrn, Planer und Behörden und somit der Klarheit bzw. Rechtssicherheit. Die Festsetzung, dass Garagen und Carports innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden können, könnte falsch

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

	interpretiert werden, hier sollte klarstellend auch bei den Festsetzungen auf dem Plan auf die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen und Zulässigkeiten, z.B. Abstandsflächen und Brandschutz verwiesen werden. Da bei Grenzgaragen Stützmauern bis zu 1 Meter Höhe zulässig sind, kann der natürliche Geländeverlauf verändert werden. Zur Festsetzung der Wandhöhe sollte definiert werden, ob das natürliche oder geplante Gelände Bezugspunkt zur Berechnung der Abstandsflächen ist oder ob abweichende Abstandsflächen festgesetzt werden. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten bedarf einer städtebaulichen Begründung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Es wird darauf hingewiesen, dass die zulässige Ansichtsfläche von Werbeanlagen sehr knapp bemessen ist und deutlich unter dem Maß von verfahrensfreien Werbeanlagen nach Artikel 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO liegt.
Abwägung und Beschlussvorschlag:	Der Flächennutzungsplan wird mit Änderung durch das BG Hussitenweg III berichtigt. Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Fehlende Verweise auf bestehende Gesetzestexte werden ergänzt, es wird auf die aktuell gültigen Fassungen verwiesen. Die Festsetzungen bezüglich Abstandsflächen und Brandschutz werden mit in die Planunterlagen übernommen. Der Bezugspunkt für die Abstandsflächen wird mit Höhe des idealisierten Geländes festgelegt, eine textliche Festsetzung wird hierzu getroffen. Aufgrund der Nachfragesituation am Markt wurden im Baugebiet tendenziell kleinere Grundstücksgrößen geplant. Dies hat mittelbar zur Folge, dass die Bebaubarkeit der einzelnen Parzellen im selben Ausmaß eingeschränkt ist. Um eine ausreichende Auflockerung des Baugebiets zu gewährleisten und eine Überverdichtung zu vermeiden wurden die zulässigen Wohneinheiten je Parzelle auf ein Höchstmaß beschränkt. Die Ansichtsflächen von Werbeanlagen wurden bewusst in dieser Größe gewählt.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.	
Stellungnahme	Keine Stellungnahme abgegeben.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Regierung der Oberpfalz Herr Beier	

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

Stellungnahme 21.03.2018	Gegenstand des Bebauungsplanes „Hussitenweg IIa“ ist die Ausweisung eines Wohngebietes im Umfang von ca. 0,5 ha mit fünf Parzellen in Erweiterung des bestehenden Baugebietes Hussitenweg. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13a BauGB berichtigt. Aus landesplanerischer Sicht werden gegen das Baugebiet Hussitenweg IIa, das einen sinnvollen Lückenschluss darstellt, keine Bedenken erhoben. Zur vorgelegten Wohnbaulandbedarfsberechnung verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Baugebiet „Hussitenweg III“ (RS vom 21.03.2018, Az. ROP-SG24-8314.11-29-16-5).
Abwägung und Beschlussvorschlag:	Kenntnisnahme
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Regierung der Oberpfalz Frau Niegl	
Stellungnahme	Keine Stellungnahme abgegeben.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Wasserwirtschaftsamt	
Stellungnahme 08.03.2018	Zu oben genannten Verfahren nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung. Bitte verstehen Sie die relativ ausführlichen Aspekte zum „vorsorgenden Bodenschutz" vor allem als Hilfestellung seitens des Wasserwirtschaftsamtes, diese noch vergleichsweise junge Thematik in die Bauleitplanung zu integrieren. **1. Altlasten** Die Fläche befindet sich außerhalb der im Altlastenkataster registrierten Flächen, weitere Anhaltspunkte sind uns nicht bekannt. Sollten bei anfallenden Erdarbeiten und Abbrucharbeiten mögliche Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen.

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

2. Öffentliche Wasserversorgung
Aus Sicht der öffentlichen Wasserversorgung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

3. Grundwasser- und Bodenschutz
a. Fachlicher Hintergrund
Das Schutzgut Boden wurde bisher in der Bauleitplanung (FNP und BBP) nicht ausreichend berücksichtigt und beschrieben. Eine Beschreibung der Bodenfunktionen und eine Bodenfunktionsbewertung (= eine konkrete, gestufte Bewertung der Bodenfunktionen) hat nicht stattgefunden. Im ggf. noch vorzulegenden Umweltbericht ist das Schutzgut Boden zu beschreiben (Ist-Zustandsaufnahme), die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen zu benennen und zu würdigen. Ebenfalls sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung aufzuzeigen. Durch die Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen kann eine Gesamtbewertung für das Schutzgut Boden abgeleitet werden.

Zentrales Ziel des BBodSchG ist es,

- die Bodenfunktionen zu erhalten bzw. wiederherzustellen,
- die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken,
- die Inanspruchnahme von Böden auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind,
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen soweit wie möglich zu vermeiden,
- bei Baumaßnahmen unter Beachtung geogener bzw. anthropogener Vorbelastungen, ein Bodenmanagement durchzuführen.

b. Hinweise an die Bauleitplanung
Hinsichtlich der Ausführungen zum Bodenschutz geben wir folgende Hinweise und bitten, diese im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich in relativ ebener Lage. Als geologisches Ausgangsgestein kann tertiärer Sand/Kies oder Kalkstein und die sich daraus entwickelten Böden angetroffen werden. Das Gebiet befindet sich ich einem aus hydrogeologischer Sicht sensiblen Bereich.

Bodenfunktionsbewertung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, zu berücksichtigen. Zur Durchführung der in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2a BauGB geforderten Umweltprüfung müssen die im Plangebiet vor kommenden Bodentypen benannt und deren natürlichen Bodenfunktionen (definiert in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG) bewertet werden. Besonders relevant sind dabei die Bodenteilfunktionen:

1. Standortpotential für die natürliche Vegetation,
2. Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen,
3. Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z. B. Nitrat),
4. Rückhaltevermögen für Schwermetalle,
5. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden,
6. Böden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Zur Bestandsaufnahme und Bodenfunktionsbewertung empfehlen wir den Leitfaden des bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Schutzgut Boden in der Planung", erhältlich unter http://www.lfu.bavern.de/boden/boden_ planung/index.htm, sowie als Hilfestellung die Informationen aus dem Bodeninformationssystem Bayern http://www.BIS.bavern.de und insbesondere die Übersichtsbodenkarte ÜBK 1: 25 000 LfU, die bei der Datenstelle des Bayerischen Landesamtes bezogen werden kann (datenstelle@lfu.bavern.de). Ggf. können zur Bewertung der Bodenfunktionen die Bodenfunktionskarten des UU herangezogen werden, welche kostenfrei im Umwelt-Atlas Bayern oder über die Datenstelle des LfU erhältlich sind. Auf der Bodenfunktionsbewertung basiert die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung und die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Ebenfalls sollen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufgezeigt werden. Bodenmanagement Bereits bei der Planung des Vorhabens sollten geeignete Verwertungsmöglichkeiten von Überschussmassen von Bodenmaterial im Rahmen eines Bodenmanagements aufgezeigt bzw. geklärt werden. Insbesondere Mutterboden ist nach §202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Die Auffüllung mit Z 1.1-Material nach der LAGA M 20 kann erfolgen, wenn die dort genannten Anforderungen eingehalten werden. Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die Anforderungen des § 12 BBodSchV einhält. (s. Hinweis Nr. 3 der Satzung auf Seite 10). Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen. Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen. Begründung: Vermeidung von Qualitätsverlusten , Erosionsminderung		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

	Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiedereingesetzt werden. Ggf. kann eine öffentliche Bereitstellungsfläche für überschüssigen Bodenaushub geschaffen werden, um diesen im Plangebiet bei Bedarf zu verwerten. Begründung: Vermeidung von Problemen bei der Verwertung (auch von ggf. gegen erhöhten Schwermetallgehalten) und Kostenminimierung. Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen. Wir bitten die Planungsunterlagen FNP und BBP um die Vorgaben des Bodenschutzes entsprechend zu ergänzen. **4. Abwasserentsorgung** Mit der geplanten Entwässerung besteht Einverständnis. **5. Oberflächengewässer / wild abfließendes Wasser** Oberflächengewässer sind von der Maßnahme nicht betroffen. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und es sind somit keine Überschwemmungsgebiete und auch keine wassersensiblen Bereiche betroffen. Darüber hinaus wird auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. §37 WHG / Gefahr von sog. Sturzfluten) nachdrücklich hingewiesen. **6. Zusammenfassung** Unter Beachtung der oben genannten Punkte besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht mit der Planung Einverständnis. Das Landratsamt Schwandorf erhält einen Abdruck dieses Schreibens. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.
Abwägung und Beschlussvorschlag:	1. Das Vorgehen bei möglicherweise auftretenden Altlasten wird als entsprechender Hinweis im Bebauungsplan ergänzt. 2. Öffentliche Wasserversorgung: Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich 3. Grundwasserschutz- und Bodenschutz Die Planungsunterlagen FNP und BBP werden gemäß den Vorschlägen des WWA und um die Vorgaben des Bodenschutzes entsprechend ergänzt. Die Hinweise zum Schutzgut Oberboden werden mit in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen. Die weiteren Hinweise des WWA zum Bodenmanagement entsprechen den allgemeinen Regeln der Technik und werden im Rahmen der Erschließung beachtet Die Empfehlungen über die Lagerung des Oberbodens, der Befahrung bei entsprechender Witterung und der Verwertung des Bodenaushubs werden je nach Möglichkeit bei der Erschließung berücksichtigt. 4. Abwasserentsorgung: Kenntnisnahme 5. Oberflächengewässer/ wild abfließendes Wasser: Kenntnisnahme 6. Zusammenfassung: Kenntnisnahme

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	
Stellungnahme	Keine Stellungnahme abgegeben.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	
Stellungnahme	Keine Stellungnahme abgegeben.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Regionaler Planungsverband	
Stellungnahme 01.03.2018	Gegen den Bauleitplan werden keine Bedenken erhoben. Das Vorhaben trägt u.a. zur Verwirklichung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gem. BII 1.1 Regionalplan Oberpfalz-Nord bei.
Abwägung und Beschlussvorschlag:	Kenntnisnahme

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach	
Stellungnahme 05.03.2018	Die Belange des Staatl. Bauamtes sind durch die vorgelegte Planung nicht berührt. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren.
Abwägung und Beschlussvorschlag:	Kenntnisnahme
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz	
Stellungnahme 02.03.2018	Im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes und der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Hussitenweg IIa“ ist derzeit weder ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung angeordnet, noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung einer solchen beabsichtigt. Von Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz bestehen keine Bedenken und Einwendungen gegen die Planungen.
Abwägung und Beschlussvorschlag:	Kenntnisnahme
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

Landratsamt Schwandorf Gesundheitsamt	
Stellungnahme	Keine Stellungnahme abgegeben.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	
Stellungnahme 15.03.1018	Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nimmt zu o.g. Planung wie folgt Stellung: Bei der überplanten Gehölzfläche auf Fl.Nr. 1703/0 der Gemarkung Burglengenfeld handelt es sich nicht um Wald i.S. des Waldgesetzes in Bayern. Es handelt sich hierbei nicht um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Landwirtschaftliche Hofstellen befinden sich nicht im Planungsgebiet bzw. grenzen nicht unmittelbar daran an. Übergeordnete von uns zu vertretende Belange stehen Ihren Planungen nicht entgegen. Es besteht Einverständnis.
Abwägung und Beschlussvorschlag:	Kenntnisnahme
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Gewerbeaufsichtsamt bei der Regierung der Oberpfalz	
Stellungnahme 21.03.2018	Es sind uns derzeit keine Umstände oder Planungen bekannt, durch die Belange des Amtes aufgrund der im Betreff genannten Maßnahme berührt sind.
Abwägung und	Kenntnisnahme

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag:	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Industrie- und Handelskammer	
Stellungnahme	Keine Stellungnahme abgegeben.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Handwerkskammer Niederbayern/Oberpfalz	
Stellungnahme	Keine Stellungnahme abgegeben.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Bayernwerk Netz GmbH	
Stellungnahme 05.03.2018	Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

Abwägung und Beschlussvorschlag:	Kenntnisnahme
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Stadtwerke Burglengenfeld	
Stellungnahme 05.03.2018	1. Wasserversorgung Die Wasserversorgung ist grundsätzlich gesichert. Das künftige Baugebiet muss wegen der Höhenlage an die Druckerhöhungsanlage „Hussitenweg" angeschlossen werden. Soweit für die Druckerhöhungsanlage und das Leitungsnetz eine hydraulische Berechnung erforderlich ist, wird die hydraulische Berechnung von den Stadtwerken Burglengenfeld nach Vorlage der Planunterlagen veranlasst. Die Kosten für die Berechnung sowie alle daraus erforderlichen Maßnahmen sind vom Erschließungsträger zu tragen. 2. Schmutzwasser Das Schmutzwasser (häusliches Abwasser) kann nach derzeitigem Kenntnisstand in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Soweit aufgrund der Erweiterung des Abwassernetzes eine hydraulische Berechnung erforderlich ist, wird die hydraulische Berechnung von den Stadtwerken Burglengenfeld nach Vorlage der Planunterlagen veranlasst. Die Kosten für die Berechnung sowie für alle daraus erforderlichen Maßnahmen sind vom Erschließungsträger zu tragen. 3. Niederschlagswasser <u>3.1 Niederschlagswasser von Privatflächen</u> Die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Das Niederschlagswasser von Privatflächen ist innerhalb der Baugrundstücke flächenhaft über Sickermulden mit bewachsener Oberbodenschicht entsprechend den technischen Regeln und den einschlägigen Vorschriften (Merkblatt Nr. 4.4/22 vom Bayer. Landesamt für Umwelt, NWFreiV, TRENGW) zu versickern. Unterirdische Versickerungsanlagen (z. B. Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerungen) sind nicht zulässig. Für das Baugebiet wurden bereits Sickerversuche durchgeführt. Soweit die vorliegenden Ergebnisse nicht ausreichen sollten, sind auf Verlangen weitere Sickerversuche durchzuführen. Die bereits vorliegenden Ergebnisse der Sickerversuche sind den Stadtwerken Burglengenfeld bekannt, neue Ergebnisse wären noch vorzulegen. Falls keine ausreichende Sickerfähigkeit des Baugrunds gegeben ist, ist das Kanalnetz für die Einleitung von Niederschlagswasser zu bemessen und herzustellen.

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

	Die Kosten für die Bemessung und die eventuell erforderlichen Maßnahmen sind vom Erschließungsträger zu tragen. 3.2 Niederschlagswasser von Straßenflächen Das Niederschlagswasser von Straßenflächen ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Im weiteren Verfahren sind Versorgungs- und Entwässerungspläne bei den Stadtwerken Burglengenfeld zur Freigabe vorzulegen.
Abwägung und Beschlussvorschlag:	1. Wasserversorgung: Die Hausanschlüsse wurden bereits bei der Erschließung im BG „Hussitenweg II“ hergestellt. 2. Schmutzwasser: Die Hausanschlüsse wurden bereits bei der Erschließung im BG „Hussitenweg II“ hergestellt. 3. Niederschlagswasser: Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in einem Becken versickert. Das Becken wurde mit der Erschließung des Baugebietes „Hussitenweg II“ hergestellt.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Briefzentrum Regensburg	
Stellungnahme	Keine Stellungnahme abgegeben.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Deutsche Telekom Technik	
Stellungnahme 13.03.2018	Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. von § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftrag und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer unserer Bauherren-Hotline

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

	0800 33 01 903 so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden. Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.
Abwägung und Beschlussvorschlag:	Kenntnisnahme
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Günter Plössl	
Stellungnahme	Keine Stellungnahme abgegeben.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Stadtbaumeister Haneder	
Stellungnahme 16.2.2018	Die städtebauliche Überplanung für diese Fläche stellt einen Lückenschluss der umgebenden Bebauung dar. Die umweltrelevante Würdigung ist in gleichzeitigem Verfahren mit der Ausweisung des Baugebiets „Hussitenweg III“ zu sehen. Die überplante Fläche ist eine Grünfläche und wird im Zusammenhang mit dem „Hussitenweg III“ durch die Schaffung einer Verbindung der bestehenden ökologischen Trittsteine am südlichen Rand des Baugebiets „Hussitenweg“ ortsnah ausgeglichen, was zu einer wünschenswerten Kombination zwischen Wohnbebauung und Grünflächen beiträgt. Die Erschließung ist bereits vorhanden, so dass zusätzliche verkehrstechnische Überbauungen vermieden werden. Die gemischte Bauweise mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie eines Mehrgeschoßwohnungsbaus ergänzt das Angebot des umgebenden Bestandes. Die Überplanung der aufgezeigten Fläche wurde durch mehrere Gespräche im Vorfeld mit den Planungsbeteiligten bereits optimiert.
Abwägung und Beschlussvorschlag:	Kenntnisnahme

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Stadt Schwandorf	
Stellungnahme 26.02.2018	Keine Belange betroffen
Abwägung	Kenntnisnahme
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Stadt Maxhütte-Haidhof	
Stellungnahme 21.02.2018	Keine Äußerung
Abwägung	Kenntnisnahme
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Stadt Teublitz	
Stellungnahme 12.03.2018	Die Stadt Teublitz hat bezüglich der Bebauungsplanaufstellung keinerlei Einwendungen.
Abwägung	Kenntnisnahme

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Markt Kallmünz	
Stellungnahme 02.03.2018	Zu der im Betreff genannten Angelegenheit teilen wir mit, dass sich der Marktgemeinderat von Kallmünz in seiner Sitzung vom 26.02.2018 mit dem im Betreff genannten Bauleitplanverfahren der Stadt Burglengenfeld befasst. Durch die Ausweisung des Baugebietes erfolgt eine weitere Flächenversiegelung durch die sich die Hochwassersituation im Markt Kallmünz zusätzlich verschärft. Auf die Einhaltung des interkommunalen Abstimmungsgebotes des § 2 Abs. 2 BauGB wird Bezug genommen. Die zusätzliche Flächenversiegelung entfaltet unmittelbar negative Auswirkungen auf die Hochwassersituation des Marktes Kallmünz. Aus den vorliegenden Planunterlagen ist nicht ersichtlich, welche Maßnahmen geplant sind um hier entgegen zu wirken. Der Marktgemeinderat Kallmünz hat daher beschlossen, dass die Belange des Marktes Kallmünz im Verfahren entsprechend zu würdigen und zu berücksichtigen sind, ggf. sind Rückhaltungen hinsichtlich der abzuleitenden Abwässer verbindlich festzusetzen und zu realisieren. Die negativen Auswirkungen der sich weiter verschärfenden Hochwassersituation auf das Gebiet der Nachbargemeinde Kallmünz sind zu vermeiden. Aufgrund des Marktgemeinderatsbeschlusses werden Sie gebeten, Ihre Planungen entsprechend anzupassen.
Abwägung und Beschlussvorschlag:	Siehe Schreiben Stadtwerke Burglengenfeld vom 15.03.2018: 1. Schmutzwasser: Das Schmutzwasser (häusliches Abwasser) wird in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Die Abwassermengen werden bei der wasserrechtlichen Erlaubnis der Kläranlage berücksichtigt. Aus dieser Sicht sehen wir keine Probleme bezüglich der Hochwassersituation in Kallmünz. 2. Niederschlagswasser: Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke muss auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dadurch ergeben sich ebenfalls keine Auswirkungen auf die Hochwassersituation in Kallmünz. Das Niederschlagswasser der Straßenflächen versickert in einem Sickerbecken im Baugebiet "Hussitenweg II“. Dadurch ergeben sich auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Hochwassersituation in Kallmünz. Des Weiteren hat die Stadt Burglengenfeld im Rahmen von der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf den „Seewiesen“ südlich der Kläranlage Burglengenfeld durch großflächige Bodenabtragung bereits ein zusätzliches Retentionsraumvolumen von ca. 4.100 m³ geschaffen. Dieser Retentionsraumgewinn wirkt sich v.a. auf unterstromig liegende Flächen aus. Die oberstromig liegende Stadt Burglengenfeld profitiert also nicht von diesem Retentionsraumgewinn, sehr wohl jedoch der unterstromig dieser Maßnahme liegende Markt Kallmünz. Mit der Schaffung von 4.100 m³ zusätzlichem Retentionsraum wurde daher bereits ausreichend Rückhaltevolumen geschaffen.

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Gemeinde Holzheim am Forst	
Stellungnahme	Keine Stellungnahme abgegeben.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Markt Schmidmühlen	
Stellungnahme	Keine Stellungnahme abgegeben.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Markt Regenstauf	
Stellungnahme	Keine Stellungnahme abgegeben.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

Markt Rieden	
Stellungnahme	Keine Stellungnahme abgegeben.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlageberich t

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/280/2018 08.06.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	20.06.2018	öffentlich
Stadtrat	27.06.2018	öffentlich

Betreff:

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungs-planes "Hussitenweg III" - Erörterung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger (frühzeitige Beteiligung) - Billigungsbeschluss - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Am 07.02.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hussitenweg III“ gefasst. Inzwischen wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die Stellungnahmen und Einwände der Träger öffentlicher Belange wurden sorgfältig abgewogen und in den vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet, so dass der neue Planentwurf mit den Bestandteilen gebilligt werden kann.

Einwände aus der Öffentlichkeit wurden ebenfalls sorgfältig abgewogen. Es wurde u.a. die geplante Errichtung von sieben Mehrfamilienhäusern, welche als geplante Sozialwohnungen angesehen werden, von den umliegenden Nachbarn als sehr kritisch betrachtet. Die Eigentümer der benachbarten Häuser fühlten sich sogar in Ihren Eigentumsrechten verletzt.

Laut Stadtratsbeschluss soll die Möglichkeit nach bezahlbarem Wohnraum geschaffen werden. Der Bebauungsplan sieht zwingend keine Sozialwohnungen vor. Im Baugebiet sind insgesamt 128 Wohneinheiten möglich. Nach der beschlossenen 10 %-Regelung würde dies im Baugebiet bei insgesamt 128 Wohneinheiten zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs Wohneinheiten entsprechen. Dies ist aus Sicht der Verwaltung durchaus verträglich und kann nicht als Verletzung der Eigentumsrechte deklariert werden.
Ein weiterer Einwand bezog sich auf den Erhalt von Sträuchern und einer Eiche sowie der Erhaltung des Lebensraumes der dort anzutreffenden vielfältigen Tierarten.

Außerdem wurde durch den Betreiber einer Kfz-Werkstatt am Alten Stadtweg eine ausreichende Abstandsfläche zwischen dem Wohngebiet und seiner Werkstätte gefordert.

Die Verwaltung bittet, die ausführliche Abwägung aller Einwände und Stellungnahmen in der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung vor Beschlussfassung zur Kenntnis zu nehmen und eventuell erwünschte Ergänzungen vorzubringen. Diese Zusammenstellung ist Bestandteil dieser Beschlussvorlage.

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden in der aktuellen Planung des Büros Preihsl & Schwan vom 27.06.2018 berücksichtigt, so dass nach Billigung mit dem förmlichen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB begonnen werden kann.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Entwurfsplanung für die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes „Hussitenweg III““ auf der Planungsgrundlage des Ing.-Büros Preihsl & Schwan vom 27.06.2018 zu billigen.

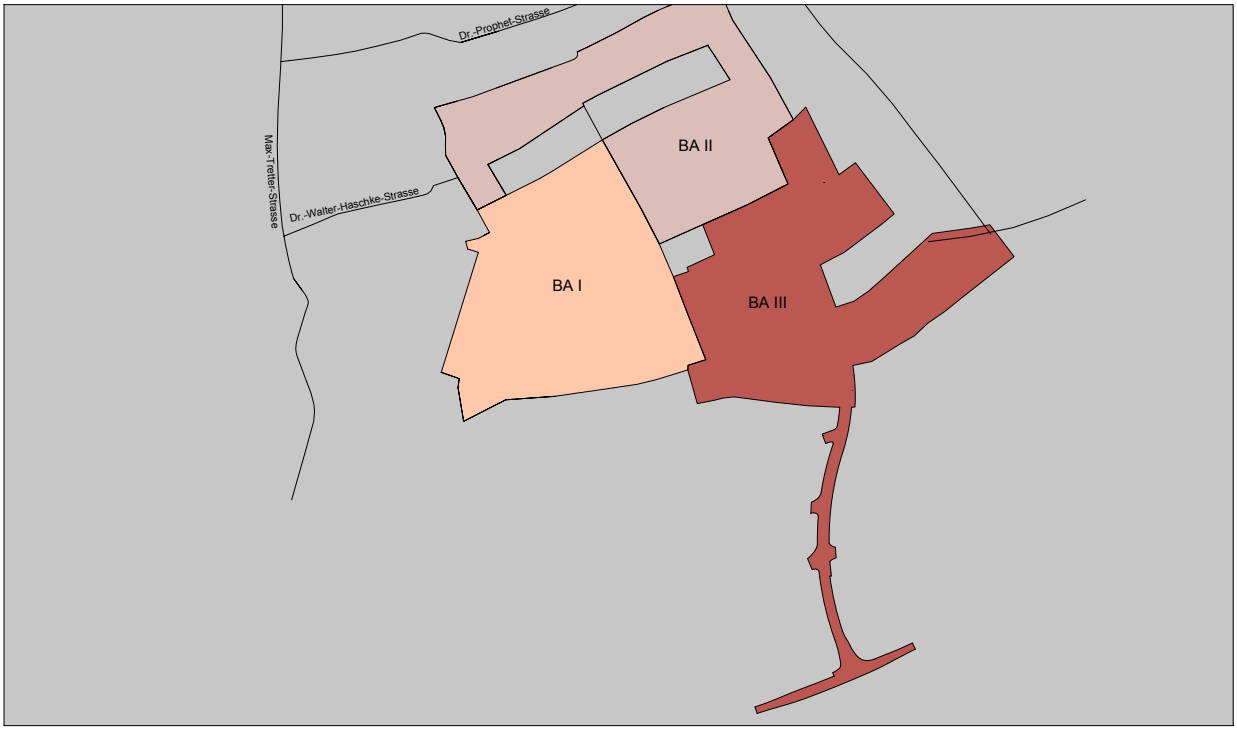
Die Öffentlichkeit, die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen sind gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB förmlich zu beteiligen.

BEBAUUNGSPLAN

TOP Ö 4.2

Baugebiet "Hussitenweg III"

mit integriertem Grünordnungsplan



Stadt Burglengenfeld

den 07.02.2018

Fassung vom: 27.06.2018

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Annette Boßle
Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektin

Fabian Biersack
Dipl.-Ing. (FH)

TOP Ö 4.2

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

der Stadt Burglengenfeld

Baugebiet „Hussitenweg III“

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Burglengenfeld folgende

S A T Z U N G

Fassung vom 27.06.2018

PREIHSL + SCHWAN - **Beraten und Planen GmbH**
Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0
E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.de

LICHTGRÜN-LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Kavalleriestraße 9 - 93053 Regensburg – Tel. 0941 565870
E- Mail – post@lichtgruen.com

Inhalt

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen 3
§ 2 Geltungsbereich 3
§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 3
§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 3
§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 4
§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 4
§ 7 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 5
§ 8 Höhenlage der Baugrundstücke 5
§ 9 Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB 6
§ 10 Werbeanlagen 6
§ 11 Lichtimmissionen 6
§ 12 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO 7
§ 13 Einfriedungen 7
§ 14 Grünordnung 8
§ 15 Artenschutz 10
§ 16 Ausgleichsflächen 11
§ 17 Versiegelung 12
§ 18 Entwässerung 12
§ 19 Schallschutz 13
§ 20 Inkrafttreten 13

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vom 07.02.2018 in der Fassung vom 27.06.2018 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 07.02.2018 in der Fassung vom 27.06.2018 dargestellt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
(siehe zugehörige Planzeichnung)

§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschoßzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahlen (§ 19 BauNVO und § 20 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt.

Im Quartier A sind je Parzelle Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhäuser, soweit dies gemäß den Vorschriften der BayBO auf den einzelnen Bauparzellen umsetzbar ist, zulässig. Pro Parzelle ist je Doppelhaushälfte/Bungalow max. eine Wohneinheit zulässig. Pro Parzelle sind je Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten zulässig.
Nicht zulässig sind Mehrfamilienhäuser (drei- und mehr Wohneinheiten).
Im Quartier B sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten zulässig.

§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird die offene Bauweise für alle Quartiere festgesetzt.
§ 22 Abs. 2 BauNVO.
Es wird eine Nachbaupflicht für den Nachbauenden (Grenzbebauung) bei Doppelhäusern festgesetzt.

§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Sämtliche Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden (§ 12 Abs. 1 BauNVO). Die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen und Zulässigkeiten müssen beachtet werden.
Je Wohneinheit werden 1,5 Stellplätze festgesetzt, ansonsten gelten die Vorschriften der Garagenstellplatzverordnung GaStellV.
Zu beachten ist, dass jeder Stellplatz vom öffentlichen Verkehrsraum frei zufahrbar sein muss. Der Stellplatz kann in einer Garage/ oder Carport untergebracht sein, jedoch stellt der vor der Garage freizuhaltende Stauraum keinen Stellplatz dar.
Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.
Genehmigungsfreie Nebenanlagen nach BauNVO dürfen im rückwärtigen Grundstücksteil auch außerhalb des Baufensters errichtet werden.
Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Hauptnutzung und Straßenraum) sind nur Nebenanlagen für Abfallbehälter bis zu einer Größe von L/B/H 1,0/1,5/1,5 m zulässig.
Alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

(2) Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m freizuhalten.
Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden, ausgenommen der Parzellen 3, 30 und 31.

§ 7 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen wird der idealisierte Geländeverlauf festgelegt.

§ 8 Höhenlage der Baugrundstücke

(1) Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die maximale Wandhöhe.

(2) Die maximale Wandhöhe bemisst sich ab idealisiertem (siehe Punkt 4 und 8 der Planzeichnung), neuem Geländeverlauf bis zum Schnittpunkt Wand mit Dachhaut in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade (siehe zugehörige Planzeichnung). Bei geneigten Dachkonstruktionen wird hierbei die Giebel- bzw. Firsthöhe nicht angerechnet.

(3) Bei Flachdächern bemisst sich die maximale Wandhöhe ab idealisiertem, neuem Geländeverlauf bis zur Attikahöhe in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade (siehe Punkt 8 der zugehörigen Planzeichnung).

(4) Bei Grundstücken, die zwischen zwei Erschließungsstraßen liegen, ergibt sich der idealisierte, neue Geländeverlauf aus der gedachten Verbindung zwischen den Höhenlagen der Erschließungsstraßen.
Bei Grundstücken, die nur an eine Erschließungsstraße angrenzen, ergibt sich der idealisierte, neue Geländeverlauf aus der Höhenlage zwischen der Erschließungsstraße und dem ursprünglichen, natürlichen Geländeverlauf an der rückwertigen Grundstücksgrenze.

(5) Im Baugebiet gilt für Wohngebäude mit E+D bzw. E eine maximale Wandhöhe von 4,50 m je nach Dachtyp, für Gebäude mit E+I beträgt die maximale Wandhöhe 6,50 m je nach Dachtyp und für Gebäude mit E+II beträgt die maximale Wandhöhe 9,50 m je nach Dachtyp. (siehe Regelquerschnitte auf Planteil)
Für Nebengebäude und Garagen gilt eine maximale mittlere Wandhöhe nach Bayerischer Bauordnung von 3,00 m.

(6) Die maximale Wandhöhe sowie der idealisierte, neue Geländeverlauf sind in der Genehmigungsplanung darzustellen und zu vermassen.

(7) Kellergeschosse von Gebäuden (auch Garagen) dürfen freigelegt werden. Unterkellerungen von Garagen sind zulässig.

(8) Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf unterhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes, so kann dieser bis auf Höhe des idealisierten, neuen Geländeverlaufs aufgefüllt werden, dies ist jedoch nicht zwingend auszuführen. Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf oberhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes, so kann dieser bis auf Höhe des idealisierten, neuen Geländeverlaufs abgetragen werden, dies ist jedoch nicht zwingend auszuführen.

(9) In Verbindung mit Gelände- auf bzw. Abtrag sind zur Überbrückung von Geländesprüngen im rückwärtigen Gartenbereich Stützmauern bis max. 1,2 m zulässig, im Vorgartenbereich jedoch nicht erlaubt.

(10) Der Geländeverlauf auf dem Baugrundstück ist dem der Nachbargrundstücke anzupassen, sofern die Regelungen für Aufschüttungen und Abgrabungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

§ 9 Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB

(1) Freileitungen sind unzulässig, ausgenommen Freileitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH, soweit es sich um gesetzlich geltendes Recht handelt.

(2) Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

§ 10 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone zulässig. Die Werbefläche darf 0,50 m² nicht überschreiten.

(2) An straßenseitigen Einfriedungen sind Werbeanlagen unzulässig.

(3) Leuchtreklamen sind unzulässig.

§ 11 Lichtimmissionen

(1) Außenbeleuchtungsanlagen (Beleuchtung außerhalb von Gebäuden) sind nach dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben.

(2) Beleuchtungen, Bewegungsmelder werden an den Außenfassaden nur bei Zugängen zum Gebäude zugelassen. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von benachbarten Wohnungen, Büros und sonstigen Arbeitsräumen, ist durch geeignete

Lichtpunkthöhen, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.

(3) Sonstige Beleuchtungen von Fassaden, sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind nicht zulässig. Der Stand der Technik wird in den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Stand 08.10.2012“ beschrieben (diese Hinweise sind im Internet frei verfügbar). Wechsellicht ist unzulässig. Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtung(sanlage) in weniger als 5 Minuten ändert.

§ 12 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

(1) Dächer
Siehe Regelquerschnitte Punkt 4 der zugehörigen Planzeichnung.
Bei Nebengebäuden und Garagen ist die Dachneigung der des Hauptgebäudes anzupassen.
Bei Grenzbebauung ist die Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der Nachbarbebauung anzugleichen.

(2) Dachüberstände
Im Quartier A wird der Dachüberstand am Ortgang auf 30 cm und entlang der Traufe auf 50 cm beschränkt.
Im Quartier B dürfen Dachüberstände max. 1,0 m vor die Außenwand hervortreten.

(3) Die Ausführung von Flachdächern und Pultdächern 0°-15° sind generell, auch bei vom Hauptgebäude abweichenden Dachneigungen zulässig.

(4) Fassaden
Nicht zulässig sind metallisch glänzende Fassaden oder Anstriche mit grellen Außenfarben.

§ 13 Einfriedungen

Als Einfriedung der Grundstücke sind nur Zäune, ohne oberirdischen Sockel bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem geplanten Gelände, oder Hecken zulässig.

Durchgehende Mauern sind als Einfriedung generell unzulässig.
Zur Anordnung der Garagen an der Grundstücksgrenze können hier Stützmauern in einer Höhe bis zu 1,00 m errichtet werden.
Im Bereich von Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke (siehe Planzeichnung) freizuhalten. Hier darf die Einfriedung (Zaun, Hecke) nur max. 1,00 m hoch sein.

§ 14 Grünordnung

(1) Die an den Geltungsbereich angrenzenden Biotopflächen sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Gehölze nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) zu ergreifen. Die Schutzmaßnahmen müssen geeignet sein, das Betreten/Befahren der schützenswerten Flächen sowie das Ablagern von Baumaterialien, Bauschutt und Müll zu unterbinden.

(2) Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu begrünen, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten.

(3) Die Hecke auf der Südgrenze der Parzellen 25 – 29 ist zu erhalten. Eingriffe, Rodungen und Fällungen in Randbereichen sind nicht zulässig.

(4) Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein durchwurzelbares Mindestbodenvolumen von 10 m³ mit Substrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Die Baumgrubentiefe muss mind. 1,5 m betragen und die Baumscheibe mind. 10 m². Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 10 m³ unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösungen herzustellen.

(5) Auf den privaten Grünflächen wird in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße folgende Mindestpflanzung von Bäumen 2. oder 3. Ordnung festgesetzt (Mindestgröße: Hochstamm mit Stammumfang 16 - 18 cm) gem. Artenliste oder ein Obstbaum (Mindestgröße: Hochstamm 10-12):

- bei Grundstücken bis zu einer Grundstücksfläche von 650 m²: 1 Baum
- bei Grundstücken größer 650 m² bis 1.000 m²: 2 Bäume
- bei Grundstücken größer 1.000 m²: 3 Bäume

Von diesen festgesetzten Bäumen sollte nach Möglichkeit mindestens ein Baum auf

der straßenseitigen Grundstückshälfte gepflanzt werden. Generell ist ein Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

(6) Steinschüttungen, Kies-/Granitbeete oder sonstige mineralische Abdeckungen im Zuge der Gartengestaltung sind auf max. 5 % der Grundstücksfläche begrenzt.

(7) Für die festgesetzten Straßenbäume mit vorgegebenem Standort im öffentlichen Grün sind geeignete industriefeste und salztolerante Arten. gem. GALK-Straßenbaumliste zu verwenden.
(Baumliste der ständigen Gartenamtsleiterkonferenz beim deutschen Städtetag)
http://www.galk.de/arbeitskreise/ak_stadtbaeume/webprojekte/sbliste/

(8) Für die festgesetzten Baumpflanzungen in den privaten Grünflächen sind nur heimische Gehölzarten gem. folgender Pflanzlisten zugelassen. Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

Bäume 1. Ordnung (Verwendung von Sorten zulässig)	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Bäume 2. Ordnung (Verwendung von Sorten zulässig)	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria agg.	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume	Kirsche

Bäume 3. Ordnung	
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Pyrus communis	Holz-Birne
Obstbäume	Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche etc.

(9) Folgende Pflanzqualitäten sind für die festgesetzten Gehölze auf öffentlichen und privaten Grünflächen einzuhalten:

Gehölze:	**Mindest-Pflanzqualitäten**
Straßenbäume 1. oder 2. Ordnung	▪ Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 - 18 cm ▪ ggf. Straßenraumprofil, falls erforderlich
Bäume 2. und 3. Ordnung (Standort frei wählbar)	▪ Hochstamm oder Stammbusch,3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 – 18 cm ▪ Heister, 1 x verpflanzt, Höhe min. 125 - 150 cm
Obstbäume	▪ Hochstamm, Stammumfang mind. 10 –12 cm ▪ (Halbstamm nicht zulässig!)
Sträucher	▪ verpflanzte Sträucher v.Str. 4 Tr., Höhe min. 60-100 cm

(10) Zeitpunkt der Pflanzungen:
Pflanz- und Saatarbeiten im öffentlichen Grün müssen spätestens 2 Vegetationsperioden nach Fertigstellung der Erschließungsflächen hergestellt werden, spätestens im darauf folgenden Herbst.
Die Pflanzung der festgesetzten Gehölze auf privaten Flächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

(11) Ausführung und Pflege
Die Pflanzungen sind naturnah zu gestalten. Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und auf die Dauer des Eingriffs erhalten werden.
Ausfallende oder abstrebende Gehölze sind in der kommenden Pflanzperiode in der entsprechenden Qualität zu ersetzen.

§ 15 Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen um Gefährdungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

(1) VM 1: Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit
Zum Schutz für Gehölz bewohnende Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September eines Jahres), also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.
Das Schnittgut ist vollständig aus dem Eingriffsbereich zu entfernen oder vor Ort zu häckseln, um einen Nestbau in Schnittguthaufen oder Holzstapeln durch Vögel zu verhindern.
Um zu vermeiden, dass Vögel ihre Nester im Umfeld der Bauarbeiten anlegen und in Folge der baubedingten Störungen möglicherweise ihre Brut aufgeben, sind nach erfolgter Fällung der Gehölze etwa 1 m lange Flatterbänder an den umliegenden Gehölzen anzubringen.

(2) weitere Festsetzungen zum Artenschutz
sind abhängig von den Ergebnissen der saP, die zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht vorliegt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

§ 16 Ausgleichsflächen

(1) Nachweis der fehlenden Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans: Dem Baugebiet wird der „Ausgleichsbebauungsplan Hussitenweg III - extern“ mit der dort nachgewiesenen Ausgleichsarealen Karlsberg und Seewiesen mit den dort zeichnerisch festgesetzten Maßnahmen zugewiesen. Der Ausgleichsbebauungsplan vom 27.06.2018 ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans. Die Ausgleichsfläche ist entsprechend den Festsetzungen und Hinweisen des Ausgleichsbebauungsplans umzusetzen und bis zur Erreichung des Entwicklungsziels extensives Grünland zu pflegen (20 Jahre). Nach 5 Jahren ist der Unteren Naturschutzbehörde eine Dokumentation über den Entwicklungszustand der Wiesenflächen zu übermitteln.

(2) Die Herstellung der Ausgleichsflächen muss nach Fertigstellung der Erschließung hergestellt werden, spätestens im darauf folgenden Herbst.

(3) Die Ausgleichsfläche ist entsprechend den Hinweisen im Freiflächengestaltungsplan umzusetzen und bis zur Erreichung des Entwicklungsziels Magerrasen zu pflegen (20 Jahre).

§ 17 Versiegelung

Die Versiegelung des Bodens durch befestigte Flächen auf Privatgrundstücken ist zu minimieren. Für Terrassen, Hauszugänge, private Stellplätze und Stellplatzzufahrten werden 80 m² als Maximalfläche je Parzelle mit Einfamilienhäusern festgelegt:
Bei der Berechnung können für besondere Belagsarten folgende Faktoren angesetzt werden:

- Schotter- und Schotterrasendecken, Holz- oder Metallroste über wasserdurchlässigem Untergrund: Anrechnung zu 50 %
- Natursteinpflaster in Splittbettung, ungebundene Decken, Rasengitterplatten, versickerungsfähiges Pflaster: Anrechnung zu 75 %
- Alle sonstigen Belagsarten: Anrechnung zu 100 %

§ 18 Entwässerung

Für die Abwasserentsorgung wird eine Schmutzwasserkanalisation hergestellt;
in diesen Kanal darf ausschließlich häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.
Ein Regen- oder Mischwasserkanal wird nicht vorgesehen.
Sämtliches anfallende Regenwasser und eventuelles Drainagewasser ist auf dem Grundstück zu versickern. (siehe Hinweise Pkt 7)

§ 19 Schallschutz

Bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen:

1. PKW-Stellplätze auf der Parzelle 45 sind, sofern sie entlang der nördlichen oder westlichen Grundstücksgrenze angeordnet werden, mittels eines mit Ausnahme der Zufahrtsseite seitlich und oben geschlossenen Carports abzuschirmen. Das bewertete Schalldämm-Maß der geschlossenen Bauteile darf R_w= 25 dB nicht unterschreiten.
2. PKW-Stellplätze auf der Parzelle 3 sind, sofern sie entlang der nördlichen Grundstücksgrenze angeordnet werden, mittels eines nach Norden, Westen und oben geschlossenen Carports abzuschirmen. Das bewertete Schalldämm-Maß der geschlossenen Bauteile darf R_w= 25 dB nicht überschreiten.
3. Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

§ 20 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Burglengenfeld, ……..

Stadt Burglengenfeld

_____

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Hinweise zur Satzung

1. Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.
   Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird ausdrücklich empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

3. Zum Schutz von Erdarbeiten:
   Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.
   Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.
   Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden.
   Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Die Auffüllung mit Z1.1-Material nach der LAGA M 20 kann erfolgen, wenn die dort genannten Anforderungen eingehalten werden. Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht her zustellen, die die Anforderungen des § 12 BBodSchV einhält.
   Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Vergeudung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
   Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

4. Garagenzufahrten sind möglichst mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden, um eine Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Die zu versiegelnden Flächen sind auf ein unabwendbares Maß zu beschränken.

5. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).

6. Für die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers wird eine Schmutzwasserkanalisation hergestellt, es darf ausschließlich Schmutzwasser eingeleitet werden. Das Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen wird ebenfalls in die städtische Schmutzwasserkanalisation abgeleitet.

7. Das Niederschlags- und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück über belebte Oberbodenzonen zu versickern. Wegen der empfindlichen Lage im Karst sind allerdings das Merkblatt 4.4/22 des Bayer. Landesamtes für Umwelt sowie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Aus fachlicher Sicht ist es wichtig, dass die Versickerung dabei flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht von mind. 20 cm Mächtigkeit erfolgt. Unterirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerungen) sind nicht zulässig.

   Auf die gültigen Vorschriften wird verwiesen:
   - Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft Nr.: 4.4/22: „Anforderungen an Einleitungen von häuslichem und kommunalem Abwasser sowie an Einleitungen aus Kanalisationen“.
   - DWA Arbeitsblatt A 138: „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“.
   - Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)
   - Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
   - Vom bayerischen Landesamt für Umwelt wurde die Broschüre „Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für

den Grundstückseigentümer“ herausgegeben, der Hinweise für den Umgang mit Niederschlagswasser für private Bauherren liefert. Diese Broschüre steht auf den Internet-Seiten des Bayerischen StMUV als kostenloser pdf-Download bereit.

8. Abfallentsorgung
   An den Enden der Stichstraße besteht keine Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge. Die Anwohner der Parzellen an Stichstraßen müssen Ihre Abfallbehälter (Restmüll – und Altpapiertonnen) sowie Sperrmüll, Altreifen usw. deshalb an der nächsten anfahrbaren Stelle zur Entleerung bzw. Abholung bereitstellen.

9. Die oberirdischen Garagen sollten nach Möglichkeit mit begrünten Flachdächern ausgeführt werden.

10. Denkmalschutz
    Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schwandorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen.
    Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.

11. Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens bisher nicht bekannte schädliche Bodenverunreinigungen / Altlasten (z.B. auffällig riechendes, verfärbtes Bodenmaterial, kontaminiertes Grundwasser) – im Besonderen auf den Flächen Fl.Nr. 1539/3, 1539/4, 1539/12 der Gemarkung Burglengenfeld – festgestellt werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen. Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

12. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von unterirdischen Kabeln einzuhalten ist. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.
    Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

13. Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

14. Gehölzartenlisten / Verwendung einheimischer Gehölze für die Bepflanzung
Zur Förderung der heimischen Tierwelt sollen in den Gärten und öffentlichen Grünflächen auch für nicht festgesetzte Pflanzungen heimische und standort- und naturraumtypische Gehölzarten verwendet werden.

15. Vorschlag für freiwillige Artenschutzmaßnahmen durch den Bauherrn
    - Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten
      Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten Birdpen und anderes. (Beachte hierzu die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von 2010.)

    - Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen
      Zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten sollen die Bauherren an den Gebäuden einzelne handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen einbauen oder anbringen (die Anzahl ist nach oben offen). Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

16. Maßentnahme

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit.
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

17. Die unter der Satzung erwähnten Normen sind in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Dabei gilt aktuell folgender Rechtsstand: BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
BayBO (Bayerische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2017
BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004

18. Bezüglich der Begriffsbestimmung Vollgeschoss wird auf die Landesbauordnung verwiesen, sowie auf §20 Abs. 1 BauNVO i.V. mit Art. 2 Abs. 5 BayBO)

TOP Ö 4.2

B E G R Ü N D U N G

Fassung vom 27.06.2018

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Burglengenfeld

„Hussitenweg III“

PREIHSL + SCHWAN - **Beraten und Planen GmbH**
Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0
E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.de

LICHTGRÜN-LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Kavalleriestraße 9 - 93053 Regensburg – Tel. 0941 565870
E- Mail – post@lichtgruen.com

Inhalt

B E G R Ü N D U N G 1
1. Lage und Bestandssituation 3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 3
3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes 3
3.1 Städtebauliche Vergleichswerte 3
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 4
3.3 Höhe baulicher Anlagen 4
3.4 Verkehrstechnische Erschließung 4
3.5 Ver- und Entsorgung 5
3.6 Untergrund 5
3.7 Brandschutz 5
3.8 Schallschutz 6
3.9 Grünordnung 6
3.10 Ausgleichsflächen 9
3.11 Belange des Umweltschutzes 9
4 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes 10

1. Lage und Bestandssituation

Das 45.816 m² große Plangebiet am südlichen Randbereich der Stadt Burglengenfeld in der Nähe der Umgehungsstraße wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet ist relativ eben, im südöstlichen Teil steigt es im Randbereich. Insgesamt beträgt die Höhendifferenz im Neubaugebiet „Hussitenweg III“ mit ca. 392,00 m ü.NN im Norden bis ca. 395 m ü.NN im Süden um ca. 3,00 m.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Ein-, Zweifamilienhausgrundstücken und Mehrfamilienhausgrundstücken zu leisten. (Siehe Baulandbedarfsnachweis der Stadt Burglengenfeld)
Die Umwidmung dieser landwirtschaftlich genutzten Flächen, teilweise Biotopflächen, in Wohnbauland bietet die Möglichkeit der starken Nachfrage von Bauwilligen entgegenzutreten.
Durch die beabsichtigte Erweiterung in diesem Bereich sollen die Baugebiete „Hussitenweg“ und „Hussitenweg II“ erweitert werden und eine zusätzliche Anbindung zur Umgehungsstraße geschaffen werden.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb notwendig.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes:	4,5816 ha
Verkehrsfläche:	1,0844 ha
Anzahl der Bauparzellen:	51
Netto – Baulandfläche:	**3,1872 ha**

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.
Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen festgelegt.
Damit wird, über das rechtliche Minimum hinaus, derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und seine Durchgrünung notwendig ist.

Aufgrund der Nachfragesituation am Markt und um den sparsamen Umgang mit Wohnbauland zu gewährleisten, wurden im Baugebiet tendenziell kleinere Grundstücksgrößen geplant. Die hat mittelbar zur Folge, dass die Bebaubarkeit der einzelnen Parzellen im selben Ausmaß eingeschränkt ist. Um eine ausreichende Auflockerung des Baugebietes zu gewährleisten und ein Überverdichtung zu vermeiden wurden die zulässigen Wohneinheiten je Parzelle auf ein Höchstmaß beschränkt.

3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung.

3.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die Zufahrt zu dem Baugebiet soll künftig über die Kurt-Schuhmacher-Straße erfolgen. Durch den Neubau der Anbindung an die Umgehungsstraße wird der Straßenverkehr über die Kurt-Schuhmacher-Straße stadtauswärts kommend zusätzlich entlastet.
Die innere Erschließung erfolgt mittels Ring- und Stichstraßen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist durch die E-ON / Stadtwerke und Stadt gesichert.
Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird nur eine Schmutzwasserkanalisation vorgesehen. In diesen Kanal darf nur häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.
Das Niederschlags - und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.
Das Merkblatt 4.4/22 vom bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft sowie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten.
Aus fachlicher Sicht ist es wichtig, dass die Versickerung flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht von mind. 20 cm Mächtigkeit erfolgt.

3.6 Untergrund

Baugrunduntersuchungen wurden im Baugebiet bereits durchgeführt, die Versickerung auf den Grundstücken ist möglich.
Die angetroffenen Baugrundverhältnisse lassen eine gute Bebaubarkeit zu.
Für Gründungen von Ein- und Zweifamilienhäusern ist, zumindest bei Unterkellerung, mit Felsaushub zu rechnen, Baugrunduntersuchungen auf den jeweiligen Baugrundstück werden angeraten.
Mit Wasser als Grund- oder Schichtenwasser ist zu rechnen.

3.7 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung
Der Grundschutz für das vorgesehene Wohngebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt durch Anschluss des Baugebietes an die „Zentrale Wasserversorgung“ der Stadt Burglengenfeld.

Anzahl und Standorte Oberflurhydranten und Unterflurhydranten werden in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle festgelegt. Ein Hydrantenplan wird zeitnah erstellt.
Auf die Dimensionierung der Wasserversorgung, auch unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Löschwasserversorgung wird geachtet.

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen. Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollBekBayFwG) ist gewährleistet.

3.8 Schallschutz

Die schallschutztechnischen Belange werden durch die Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenierurbüro akustik I bauphysik consultants GmbH vom 27.04.2018 berücksichtigt.

3.9 Grünordnung

a) rechtliche Stellung der Grünordnungsplanung

Die Grünordnungsplanung mit Ausgleichsflächenplanung ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert und besitzt gemäß Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

<u>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und</u>
<u>Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)</u>

- BNAtSchG § 11: Grünordnungspläne stellen konkretisierte Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile des Gemeindegebiets dar.
- BayNatSchG Art. 4 Abs. 2-3: Grünordnungspläne sind aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Mit den Festsetzungen von „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 (1) 20 BauGB sollen die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild vermindert und ausgeglichen werden.
Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht unter dem Punkt „Anwendung der Eingriffsregelung“ näher beschrieben.

b) Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen ist der Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Gehweg vorgesehen. Hier werden zur Gliederung und Durchgrünung des Straßenraums straßenbegleitend Bäume 1. oder 2. Ordnung als Baumreihe mit unregelmäßigen Pflanzabständen festgesetzt. Bäume innerhalb der dargestellten Sichtdreiecke sind gem. RASt 06 zulässig.
Zur Sicherung von guten Standortverhältnissen muss das Baumquartier je Baum eine Mindestgröße von 2 x 5 m aufweisen.

c) Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden.
Für die privaten Grünflächen ist festgesetzt, dass in Abhängigkeit der Grundstücksgröße eine festgesetzte Anzahl Bäume 2. oder 3. Ordnung oder alternativ ein Obstbaum zu pflanzen sind. Die Ermittlung der Baumanzahl richtet sich nach folgender Berechnung:
ca. ein Baum je 300 m² angefangene Freifläche des Grundstücks, die nicht von baulichen Anlagen überdeckt wird.
In Anlehnung an diese Berechnung kommt es zur Festsetzung:

- bei Grundstücken bis zu einer Grundstücksfläche von 650 m²: 1 Baum
- bei Grundstücken größer 650 m² bis 1.000 m²: 2 Bäume
- bei Grundstücken größer 1.000 m²: 3 Bäume

Von diesen Bäumen wäre es wünschenswert, wenn mindestens ein Baum auf der der Straße zugewandten Grundstückshälfte gepflanzt werden würde, um eine Durchgrünung des Straßenraums zu gewährleisten.

Für die festgesetzten Pflanzungen sind Bäume gemäß den Artenlisten und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Andere Gehölzarten oder Zierformen sind nicht zulässig.
Darüber hinaus sind keine Festsetzungen zur Bepflanzung der Privatgrundstücke vorgeschrieben.
Die Festsetzungen bzgl. der privaten Grünflächen sind erforderlich, um die Durchgrünung des Baugebiets in Ortsrand- und Hanglage zu sichern und den Eingriff ins Landschaftsbild zu minimieren.
Desweiteren werden durch die festgesetzten Gehölze die Eingriffe in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren gemindert bzw. minimiert, da die Pflanzung eine zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner bedeutet.
Für die Begrünung der privaten Gartengrundstücke wird empfohlen, vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Verbindung mit Ziersträuchern zu verwenden.

d) Versiegelung

Der Versiegelungsgrad im Baugebiet soll möglichst gering gehalten werden. Die angegebenen Verkehrsflächen sollen nur so gering wie unter funktionalen Gesichtspunkten möglich, versiegelt werden.
Die Minimierung der Versiegelung dient der Reduzierung des abzuleitenden Niederschlags.

e) Pflanzqualitäten und Pflanzzeitpunkt

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

f) Pflege der Gehölzpflanzungen

Die festgesetzten zu pflanzenden Gehölze auf den Privatgrundstücken sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen

ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben, und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

3.10 Ausgleichsflächen

Durch das Baugebiet finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die zu kompensieren sind.
Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für die Eingriffe sowie die genauere Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ und wird ausführlich im Umweltbericht im Rahmen der Eingriffsbilanzierung dargestellt.
Zusammenfassend lässt sich sagen, dass für den Eingriff durch das Baugebiet „Hussitenweg III“ insgesamt 19.990 m² Ausgleichsflächen nachzuweisen sind.

Alle Ausgleichsflächen werden außerhalb des Geltungsbereichs auf den z.T. bereits umgesetzten Ausgleichsarealen „Karlsberg“ mit 4.470 m² (zzgl. ökologischer Verzinsung für 9 Jahre = 402 m²) und „Seewiesen“ mit 13.144 m² festgesetzt.
Weitere 1.974 m² werden nördlich der Kläranlage durch Umwandlung eines Ackers in eine Streuobstwiese nachgewiesen.
Damit sind in der Summe 19.990 m² als Ausgleichsflächen gesichert.

<u>Sicherung der Ausgleichsflächen</u>
Alle Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Burglengenfeld, eine dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich
Gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz zu melden.
An die Untere Naturschutzbehörde ist ein Abdruck zu übermitteln.

3.11 Belange des Umweltschutzes

Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar und berücksichtigt verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen.

Die Festsetzung einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche dient der Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan.
Die Schutzbelange gesetzlich besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 44 und § 45 BNatSchG werden durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) überprüft.
Die Ergebnisse der saP liegen noch nicht endgültig vor und werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.
Nach derzeitigem Zwischenergebnis der Bestandserfassungen (Stand Mitte Mai 2018) zeichnet sich ab, dass nicht mit einem Vorkommen von saP-relevanten Reptilien wie Zauneidechsen oder Schlingnattern zu rechnen ist. Bei den vorkommenden Vogelarten wurde die saP-relevante Art Klappergrasmücke nachgewiesen.
Abschließende Aussagen zum Vorkommen der Haselmaus sind erst nach finaler Auswertung der Fraßspuren Ende Oktober möglich.
In der saP werden Aussagen zu geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung getroffen.

4 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Besitz bzw. Verfügungsmacht der Stadtbau GmbH Burglengenfeld.
Zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Realisierung des Neubaugebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages vorgesehen.
Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist deshalb mit einer zügigen Bebauung zu rechnen.

Aufgestellt: Burglengenfeld, 07.02.2018

Fassung vom 27.06.2018

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld

.....

Fabian Biersack, Dipl. Ing. (FH)

…....

Der Stadtrat hat am ……die obige Begründung vom ……. in der Fassung vom ……

zum Bebauungsplan „Hussitenweg III“ vom …… in der Fassung vom …… beschlossen.

Burglengenfeld, ……

STADT BURGLENGENFELD

Thomas Gesche

1. Bürgermeister



A. Festsetzungen

1. Grenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2. Art der Nutzung

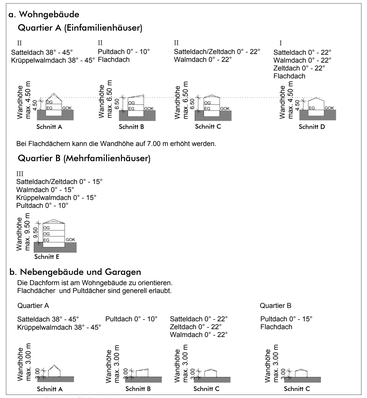
WA Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO

3. Mass der Baulichen Nutzung

0.35 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Quartier A
0.40 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Quartier B
0.60 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Quartier A
1.00 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Quartier B

4. Festsetzung von Regelquerschnitten

Flachdächer sind generell bei allen Haustypen zugelassen



5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- o offene Bauweise

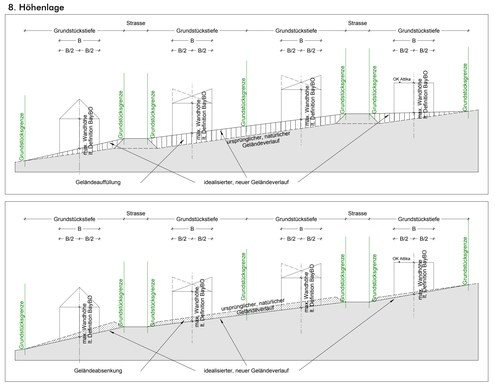
6. Zahl der Wohneinheiten

Quartier A
Pro Einfamilienhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Pro Doppelhaushälfte/Bungalow ist je Parzelle maximal eine Wohneinheit zulässig
Quartier B
Pro selbständigem Gebäude (Im Rahmen der GFZ/GRZ) sind bis zu 6 Wohneinheiten zulässig.

7. Dächer der Hauptgebäude

vorgeschlagene Firstrichtung

8. Höhenlage



Die dargestellten Höhenschichtlinien stellen den ursprünglichen, natürlichen Geländeverlauf dar.
Der Höhenplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

9. Einfriedungen

Als Einfriedungen der privaten Grundstücke sind nur Zäune, ohne oberirdischen Sockel bis zu einer Höhe von 1.20 m über dem geplanten Gelände, oder Hecken zulässig.
Durchgehende Mauern sind als Einfriedung generell unzulässig.
Zur Anordnung der Garagen an den Grundstücksgrenzen können hier Stützmauern in einer Höhe bis zu 1.00 m errichtet werden.

Im Bereich von Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke freizuhalten. Hier darf die Einfriedung (Zaun, Hecke) nur max. 1.00 m hoch sein.

10. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Carports dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden. Die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen müssen eingehalten werden.
Dachformen und Dachneigungen (siehe Regelquerschnitte)
Flachdächer sind generell zugelassen

11. Stellung der baulichen Anlagen

Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen wird der idealisierte Geländeverlauf festgelegt.

12. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- private Verkehrsfläche
- Gehweg
- festgesetzter Garagenstandort nach Möglichkeit begrünte Flachdächer auf den Garagen

13. Grünordnung

Steinschüttungen, Kies-/Granitbeete oder sonstige mineralische Abdeckungen im Zuge der Gartengestaltung sind auf max. 5 % der Grundstücksfläche begrenzt.

- öffentliche Grünflächen
- Pflanzgebot: Pflanzung Baum 1. oder 2. Ordnung auf öffentlichen Grünflächen an festgesetztem Standort im straßenbegleitenden Grünstreifen
  Große Baumquartier mind. 2 x 5 m
- Pflanzgebot: Standort am Grundstück frei wählbar
  Baum 2. oder 3. Ordnung oder Obstbaum (Hochstamm)
  Grundstücksfläche bis 650 m²: 1 Baum
  Grundstücksfläche > 650 m² und < 1000 m²: 2 Bäume
  Grundstücksfläche > 1.000 m²: 3 Bäume
  zulässige Baumarten und Mindestpflanzgröße gem. Pflanzliste textl. Festsetzungen
  Pflanzung spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude
- Flächen für den Erhalt von bestehenden Bäumen und Sträuchern keine Rodung und Fällung zulässig

14. Artenschutz und Ausgleichsflächen

Entfernung von Gehölzen auch in Privatparzellen nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig

B. Hinweise

- A/B Bauquartiere
- 2267 Flurstücksnummern/Hausnummern
- (18) Parzellennummer
- 401 Höhenlinie
- vorgeschlagene Gebäude
- vorgeschlagenes Mehrfamilienhaus
- vorgeschlagener Garagenstandort nach Möglichkeit begrünte Flachdächer auf den Garagen
- Parkflächen
- nicht eingefriedete Hauseinfahrtszone (Ausnahmen Parzellen 3, 30 und 31) Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine etc. zur Minimierung der Versiegelung versickerungsfähiger Belag
- vorgeschlagene Garagenzufahrten
- nachrichtliche Übernahme: Biotop der Flachlandbiotopkartierung / TK-Blatt 6838 mit Nr.
- private Grünfläche
- Spielanlage
- Fläche für Ver- und Entsorgung (hier: Sammelstelle Abfallbehälter)
- Fläche für Ver- und Entsorgung (hier: Fläche Transformatorenstation)
- Sichtdreiecke
- Hecke nach Möglichkeit erhalten

Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHL DER MAX. ZULÄSSIGEN GESCHOSSE	DÄCHER
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL

Verfahrensablauf

1. Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt/Gemeinde Burglengenfeld hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

....., den .....
(Stadt / Gemeinde)
(Siegel)
.....
Bürgermeister(in)

7. Die Regierung / Das Landratsamt ..... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

....., den .....
(Stadt / Gemeinde)
(Siegel)
.....
Bürgermeister(in)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

....., den .....
(Stadt / Gemeinde)
(Siegel)
.....
Bürgermeister(in)

BEBAUUNGSPLAN

Baugebiet "Hussitenweg" - BA III



Bauort:	Flurnummer: 1511/41, 1542, 1542/2, 1689, 1689/1, 1690, 1690/1, 1690/2, 1690/3, 1691, 1692/4,1692/2, 1620/5, 1539/4, 1539/3, 1539/2, 1692/1, 1692/3, 1540/3 1540, 1540/2, 1541, 1545, 1547, 1647, 1678, 1679, 1688 1588, 1586, 1677, 1544, 1620
Bauherr:	Stadt Burglengenfeld Marktplatz 2 - 6 93133 Burglengenfeld Thomas Gesche 1. Bürgermeister
Planverfasser:	Preihsl & Schwan Beraten und Planen GmbH Kreuzbergweg 1 A 93133 Burglengenfeld Hubert Bierlein Dipl.-Ing.(FH)
Grünordnung:	Lichtgrün Landschaftsarchitektur Kavalleriestraße 9 93053 Regensburg Annette Bolße Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektin

Stand vom:	aufgestellt:	gezeichnet:	Projektnummer:	Maßstab:
27.06.2018	07.02.2018	Forster	B-04-36/17	1:1000

Ausgleichsbebauungsplan Hussitenweg III

Allgemeine Legende, gültig für alle Planausschnitte

A. FESTSETZUNGEN AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN

- Umgriff der Geltungsbereiche des Ausgleichsbebauungsplanes
- Flächen zu Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsfläche)

B. HINWEISE

- Abgrenzung Flachland-Biotopkartierung 2014 mit Biotopnummer
- Abgrenzung Waldbiotopkartierung nachrichtlich übernommen
- Flurstücksgrenzen

Legende Ausgleichsflächenareal Seewiesen

A. FESTSETZUNGEN

- Extensivierung des Grünlands:
  Umwandlung des Intensivgrünlands in eine extensive Feuchtwiese durch Änderung des Mahdregimes

  Bei der späteren Bewirtschaftung ist keine Düngung, keine Gülleausbringung und keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln zulässig.

  Pflege: Extensives Grünland mit zweischüriger Mahd mit nachträglicher Beräumung des Mahdguts

  Erster Schnitt frühestens ab 15. Juni, zweiter Schnitt ab Mitte September.
  Das Monitoring der Pflege ist entscheidend über den Erfolg!
  Es ist ein detaillierter Pflegeplan zu erstellen und die Pflege ist in den Pachtverträgen zu verankern!
  Beim Unterhalt und der Pflege ist zu gewährleisten, dass keine mineralischen Dünger und Pflanzenschutzmittel verwendet werden.

B. HINWEISE

- Pflanzung von Einzelbäumen als Hochstamm z.B. Kirschbaum (Prunus avium); einseitig wegbegleitend, Baumabstand 15 m
- bestehende Feldwege (geschottert)

Legende Fl. Nr. 1890

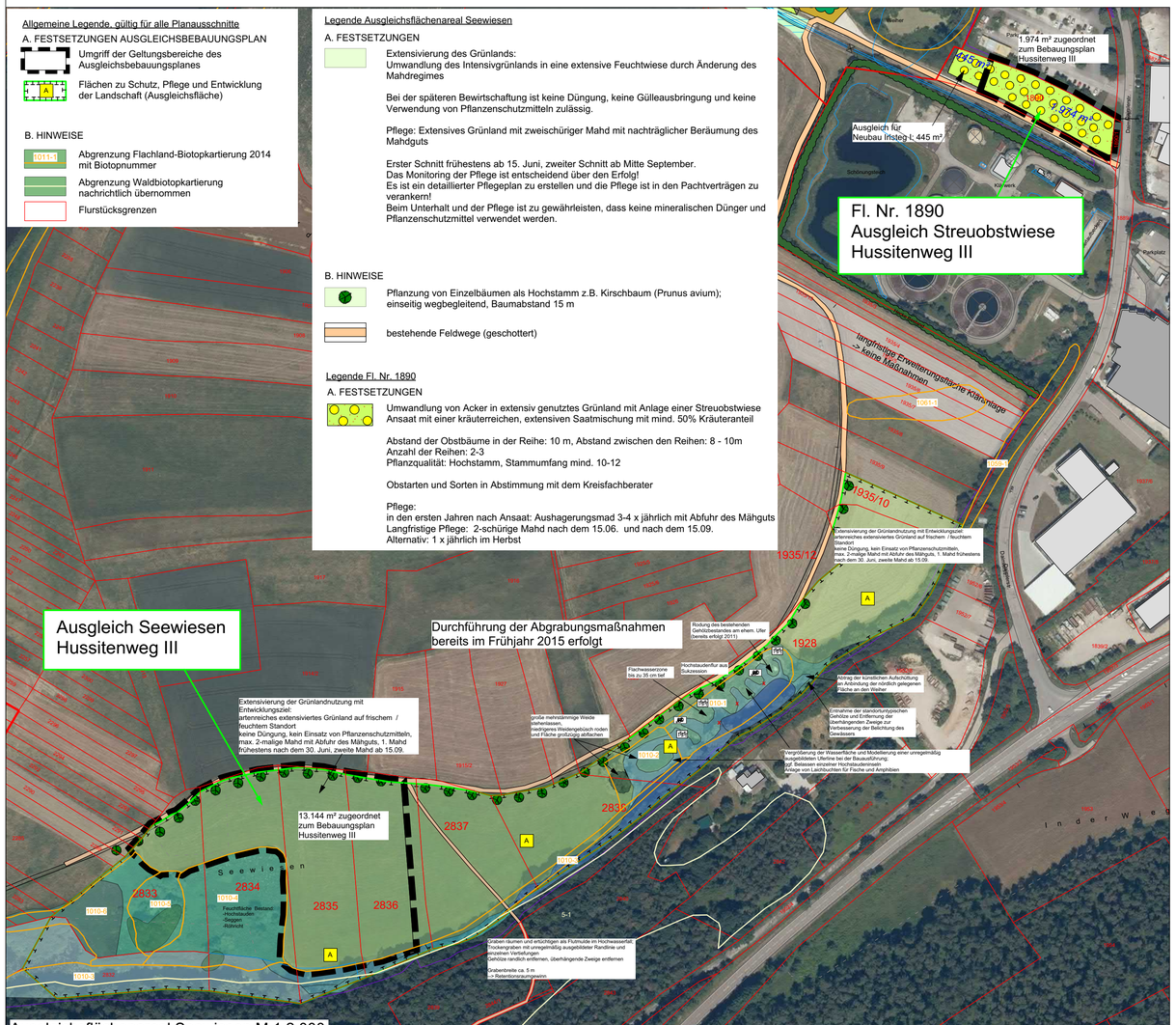
A. FESTSETZUNGEN

- Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland mit Anlage einer Streuobstwiese
  Ansaat mit einer kräuterreichen, extensiven Saatmischung mit mind. 50% Kräuteranteil

  Abstand der Obstbäume in der Reihe: 10 m, Abstand zwischen den Reihen: 8 - 10m
  Anzahl der Reihen: 2-3
  Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12

  Obstarten und Sorten in Abstimmung mit dem Kreisfachberater

  Pflege:
  in den ersten Jahren nach Ansaat: Aushagerungsmad 3-4 x jährlich mit Abfuhr des Mähguts
  Langfristige Pflege: 2-schürige Mahd nach dem 15.06. und nach dem 15.09.
  Alternativ: 1 x jährlich im Herbst



Legende Ausgleichsflächenareal Karlsberg

A. FESTSETZUNGEN

Maßnahmen:

Vergrößerung der offenen Habitatfläche
Vergrößerung der offenen Habitatfläche als Voraussetzung zur Umsiedlung der Populationen von ca. 6.000 m² auf ca. 27.000 m² (Dez. 2014)
Leitbild: Gehölzdeckung ca. 30 %
- Freistellen v.a. im Bereich der biotopkartierten Fläche
- Ausbildung eines unregelmäßigen Randes zur Erhöhung der Waldrandfläche
- Entnahme und Gehölzrückschnitt des strauchartigen Unterwuchses
- Belassen von einzelnen Eichen, Birnen, Kirschen, Mehlbeeren und Walnüssen als Solitär
- Belassen von schön gewachsenen Gehölzgruppen
- Erhalt der Schwarz-Kiefern
- Weitgehende Abfuhr des Schnittgutes
- Wiederverwendung des Gehölzschnitts für Holzstapel bzw. für Asthaufen an geeigneten Stellen
- Bodenbearbeitung durch Forstmulcher;
- Entwicklung eines Magerrasens aus Sukzession
- Pflege durch Beweidung, ggf. Nachbesserung durch Mahd im Herbst

Anlage von weiteren Habitatelementen auf den neuen Freiflächen
Auf der Freifläche wurden im Herbst / Winter 2014/15 folgende Habitatelemente angelegt:

Anlage von 15 Steinhaufen mit Eignung als Winterquartier.
- Steinhaufen teilweise eingegraben und nördlich angeböscht, Muldentiefe 80 - 100 cm: frostfrei (Winterquartier)
- ca. 10 m³ je Haufen, Dolomitsteine bzw. möglichst ortstypisches Gestein
- Körnung 80 % Anteil 20-40 cm, 20 % größer bzw. kleiner als die vorgenannten Korngrößen
- kombiniert mit Sandlinse (ca. 2 m² Fläche) und Sandhaufen, ca. 2 m³

Anordnung in Gruppen oder Reihen, Abstand idealerweise nicht mehr als 20 - 30 m Krautsaum um die Linsen

Anlage von 6 Asthaufen mit stärkerem Schnittgut als Habitatelement für Reptilien

Anlage von 10 Holzstapeln, je. ca. 1,5 m³
Holzhaufen aus wenigen größeren Stämmen, die noch abstehende Aststümpfe haben und so nicht wegrollen können

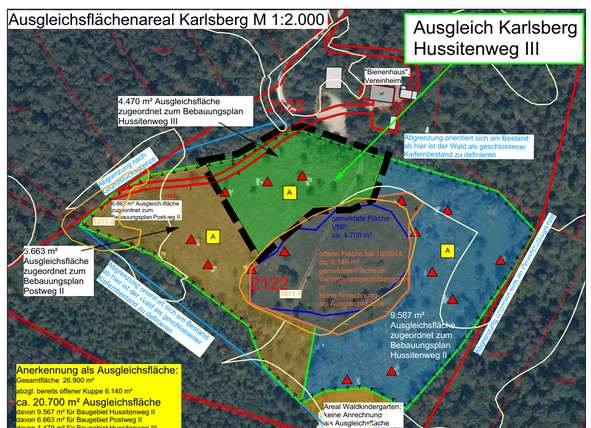
B. HINWEISE

- im Frühjahr 2014 angelegte Eidechsenhabitate (Holzstapel und Steinhaufen)
- Umgrenzung bestehende offene Geländekuppe bis Okt. 2014 beweidet, Magerrasen, keine Anrechnung als Ausgleichsfläche ca. 6.140 m²
- Umgrenzung gemeldete Fläche Vertragsnaturschutzprogramm
- Umgrenzung freigestellte Fläche Feb. 2015 ursprüngliche Abgrenzung nach GPS-Begehung durch das Forstamt nach der Freistellung; ca. 30.620 m²

Die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Karlsberg sind bereits umgesetzt.
Die Entbuschung erfolgte im Dez. 2014
Die Errichtung der Reptilienhabitate erfolgte bis März 2015
Die Fläche wird jährlich im Herbst beweidet.
Nach Bedarf erfolgt eine Nachmahd zur Beseitigung von unerwünschtem Gehölzaufwuchs.

Anrechnung ökologische Verzinsung:

3% pro Jahr
-> 9% für März 2015 bis März 2018
9% von 4.470m² = 402,3m²





PROJEKT I VORHABEN

Hussitenweg III

Grünordnungsplan - Ausgleichsbebauungsplan

BAUHERR I VORHABENSTRÄGER

Stadt Burglengenfeld

Marktplatz 2-6
93133 Burglengenfeld

N

PLANINHALT

Ausgleichsbebauungsplan Hussitenweg III - extern

PROJEKTNUMMER 237	PLANGRUNDLAGE
PLANNUMMER 237.3	BEARBEITUNG Bo
MASSSTAB 1 : 2.000	DATUM 27.06.2018
DATEINAME	

PLANUNG I ENTWURFSVERFASSER

LICHTGRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Kavalleriestraße 9 I 93053 Regensburg
Tel. 0941-565870 I Fax 0941-565871
post@lichtgruen.com I www.lichtgruen.com
Ruth Fehrmann
Dipl.Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

der Stadt Burglengenfeld

Baugebiet „Hussitenweg“

- Teil III -

U m w e l t b e r i c h t

nach § 2a Baugesetzbuch

Planungsstand: 27.06.2018

offen:
Einarbeitung Ergebnisse saP
Einarbeitung Ergebnisse Baugrundgutachten

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren eingearbeitet!

Planungsträger:

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2-4
93133 Burglengenfeld
Tel.: 09471 / 7018-0
E-Mail: stadt@burglengenfeld.de

Planung / Entwurfsverfasser Umweltbericht:

Lichtgrün Landschaftsarchitektur
Ruth Fehrmann
Kavalleriestraße 9
93053 Regensburg
Tel.: 0941 / 565870
Fax: 0941 / 565871
E-Mail: post@lichtgruen.com

Bearbeitung:
Annette Boßle
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

Umweltbericht (gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch) 4
1. Einleitung 4
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans 4
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung 5
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 6
2.1 Schutzgut Boden 9
2.2.1 Allgemeine Beschreibung 9
2.2.2 Bodenschutzfunktionen 10
2.2.3 Altlasten und Verdachtsflächen 12
2.2.4 Auswirkungen 13
2.3 Schutzgut Luft und Klima 14
2.4 Schutzgut Wasser 15
2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen 17
2.6 Schutzgut Mensch 18
2.7 Schutzgut Landschaftsbild 20
2.8 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter 21
3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 21
4 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung 21
5 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich 22
6 Anwendung der Eingriffsregelung des BNatSchG 22
6.1 Bewertungsverfahren für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung 22
a) Bewertung des Ausgangsgebiets und des Eingriffs 22
b) Erfassen der Eingriffsintensität: 23
c) Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen 23
d) Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichflächen 23
6.2 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen 26
a) Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs 26
b) Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs 26
7 Alternative Planungsmöglichkeiten – Vorabstimmung mit den Behörden 30
8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 30
9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 31
10 Allgemein verständliche Zusammenfassung 31

Umweltbericht (gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch)

Das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau), im Langtitel „Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien”, vom 24. Juni 2004 führte zu einigen Änderungen des Baugesetzbuches. Das EAG Bau diente der Umsetzung der „Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.
Folge der Änderung des Baugesetzbuchs war insbesondere die Einführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung und damit eine grundlegende Änderung der Vorschriften über die Aufstellung der Bauleitpläne.
Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sog. Umweltprüfung Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Gemäß Baugesetzbuch des Bundes sind die Belange des Umweltschutzes in Bebauungsplänen im sogenannten Umweltbericht in einem gesonderten Teil der Begründung darzustellen.
Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die schutzgutbezogen die Auswirkungen der Planung bewertet und alle umweltrelevanten Belange zusammenführt.
Der Umweltbericht ist unverzichtbarer Teil der Begründung des Bebauungsplans.
Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.
Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.
Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis" des Bay StMUGV und der Obersten Baubehörde, ergänzte Fassung vom Januar 2007.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Flächen im östlichen Anschluss an das ausgewiesene Baugebiet Hussitenweg – Teil A und im südlichen Anschluss an das ausgewiesene Baugebiet Hussitenweg – Teil B sollen als 3. Bauabschnitt des Wohnbaugebiets Hussitenweg ausgewiesen werden.
In diesem 3. Bauabschnitt (Teil III) ist vorgesehen, die Flächen im Anschluss an die bestehenden Bauabschnitte 1 und 2 als Wohngebiet für Ein- und Mehrfamilienhäuser zu realisieren. Der Geltungsbereich für den Teil III des Baugebiets, der im Quartier A mit einer GRZ von 0,35 und im Quartier B mit einer GRZ von 0,4 ausgewiesen wird, umfasst ca. 4,58 ha.

Im Zuge der Ausweisung des 3. Bauabschnittes soll zudem eine ausreichend dimensionierte Erschließungsstraße gebaut werden, die das Baugebiet Hussitenweg mit der Umgehungsstraße verbindet und auch für die Bauabschnitte I und II eine wesentliche Verbesserung der Erschließung bedeutet. Die neue Erschließungsstraße folgt dem Verlauf einem bestehenden Feldweg und stellt eine Verbindung der Umgehungsstraße mit der „Dr. Kurt-Schumacher-Straße“ dar.

Die Durchgrünung des Baugebiets ist durch Pflanzung von Bäumen entlang des Straßenraums sowie durch Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken der Ein- und Mehrfamilienhäuser gesichert.
Die Ausgleichsflächen können nicht im unmittelbaren Zusammenhang des Geltungsbereiches untergebracht werden und werden daher außerhalb im Ausgleichsbebauungsplan „Hussitenweg Teil III - extern“ festgesetzt.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der allgemeinen gesetzlichen Grundlagen sind das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Wassergesetzgebung, das Bundes-Bodenschutzgesetz, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Gesetzliche Grundlagen

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in §§ 1 und 1a BauGB erhalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Baugesetzbuch (BauGB):

- BauGB § 1a: Der Gesetzgeber fordert einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und fordert die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.
- BauGB § 2 (4): Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind daher die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die Umwelt zu prüfen und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten
- BauGB § 2a: Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im sog. Umweltbericht darzulegen
- BauGB § 1a: Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich sind darzustellen / festzusetzen. Es wird auf die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz verwiesen.

Bundesnaturschutzgesetz

- BNATSchG § 15: Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.
- BNATSchG § 44 Abs. 5: Es ist zu prüfen ob bei zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft wild lebende Tierarten derart beeinträchtigt sind, dass ein Verbotstatbestand für den Eingriff erfüllt wäre.
- Für den Bebauungsplan wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet, die im weiteren Verfahren als Anhang zur Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans enthalten sein wird. Die wesentlichen Aussagen aus der saP werden dann bei der Beurteilung des Schutzguts „Flora und Fauna“ zusammengefasst.

Die Ziele der Bauleitpläne sind auch den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das Gemeindegebiet von Burglengenfeld ist im LEP als „Allgemeiner ländlicher Raum“ mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft.

Regionalplan (Oberpfalz Nord - Region 6)

Das Planungsgebiet ist als „allgemeiner ländlicher Raum“ eingestuft. In der Begründungskarte zur Raumgliederung liegt der Geltungsbereich im Übergang von einem „Gebiet mit Belastung durch städtisch-industrielle Nutzung“ zu einem „Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit durch intensive agrarisch-forstliche Nutzung (kleinteilige Nutzung).“

Das Planungsgebiet liegt gem. Karte "Landschaft und Erholung" in keinem Vorbehaltsgebiet oder einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.
Das südlich an den Geltungsbereich angrenzende Waldgebiet Raffa ist als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

Weitere umweltrelevante Aussagen des Regionalplans im Bereich des geplanten Bebauungsgebiets sind nicht formuliert.

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze sind jedoch zu berücksichtigen: Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden. Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer sind vor Verunreinigung und Belastung zu bewahren.

Waldfunktionsplan
Im Planungsgebiet sind bis auf die in der Biotopkartierung beschriebenen Feldgehölze (vgl. Kapitel Flora und Fauna) keine weiteren Waldbestände vorhanden.
Das südlich an den Geltungsbereich angrenzende Waldgebiet Raffa ist als Erholungswald mit der Intensitätsstufe II eingestuft sowie als Wald für den regionalen Immissions-, Klima- und Wasserschutz.

Flächennutzungsplan
Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld ist die Fläche des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
Die Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren.

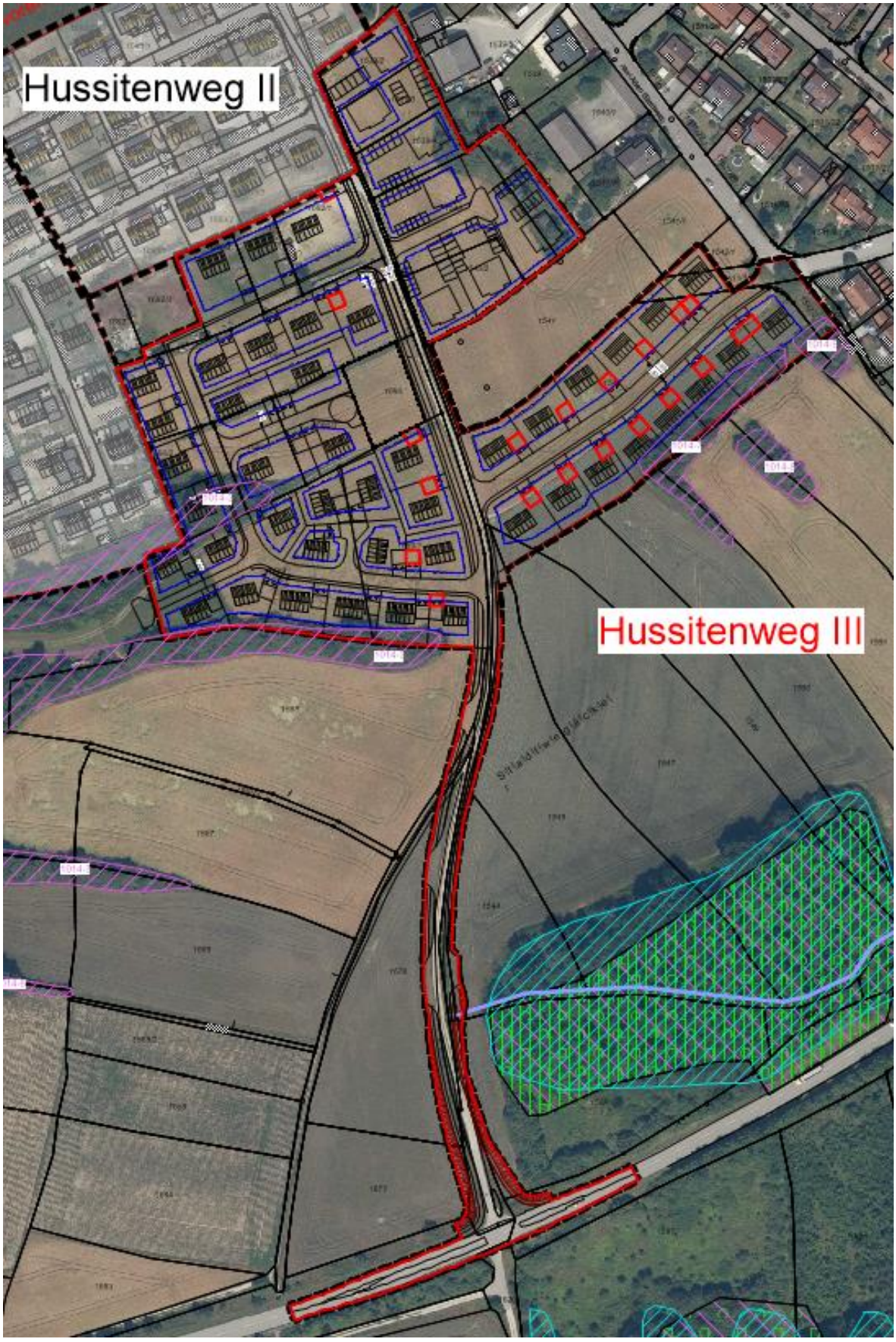
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Naturräumliche Gliederung und Topographie
Das Planungsgebiet liegt in folgendem Naturraum:

Naturraum-Haupteinheit *nach Ssymank*	D 61: Fränkische Alb
Naturraum-Einheit *nach Meynen/Schmithüsen et al.*	081: Mittlere Frankenalb
Naturraum-Untereinheit *nach ABSP*	081A: Hochfläche der Mittleren Frankenalb
weitere Untergliederung der Untereinheit: *(nach Geographische Landesaufnahme: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 164 Regensburg. Bundesanstalt für Landeskunde, Bad Godesberg 1981)*	081.28: Burglengenfelder Naabtal

Das Plangebiet für die Wohnbebauung fällt von zwei Höhenkuppen im Süden in Richtung Nord-West ab.
Insgesamt beträgt die Höhendifferenz im Neubaugebiet „Hussitenweg III“ (Teil BA III) mit ca. 395,00 m ü.NN bis ca. 392,00 m ü.NN ca. 3,0 m.
Der Ausbau der Erschließungsstraße mit Anschluss an die Umgehungsstraße überwindet von ca. 394 m ü. NN auf Höhe des Baugebiets eine Differenz von nur einem Meter zum Anschluss an die Umgehungsstraße auf ca. 393 m ü. NN.

Lage und Bestand



Luftbild mit Geltungsbereich und Biotopkartierung

Das Planungsgebiet für den Teil III des Baugebiets Hussitenweg umfasst hauptsächlich landwirt-

schaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland, Lagerflächen).
Es sind jedoch auch biotopkartierte Gehölzflächen betroffen, die wegen der Bebauung gerodet werden müssen.

Für den Neubau der Erschließungsstraße mit Anschluss an die Umgehungsstraße ist hauptsächlich ein bestehender Feldweg betroffen, auf dessen Trasse die neue Erschließungsstraße entstehen soll. Neben dem Feldweg selbst werden hierfür die randlichen Gras-Krautstrukturen sowie die angrenzenden Ackerflächen für den Ausbau und die Verbreiterung der Trasse in Anspruch genommen.

Die folgenden angegebenen Flächengrößen beziehen sich auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Eingriff erstreckt sich auf folgende Bestandsflächen:

Bestehende Flächennutzung	Flächengröße (m²)
Acker	31.823
Gehölze, Fichten, standortfremd	994
Siedlungsgehölze	519
Trampelpfad, Feldweg incl. randlichem Bewuchs, Ruderalflächen	3.323
Pferdekoppel, Lagerflächen,	3.630
Grünland	833
Saumstukturen	497
Heckenlandschaft auf Malmkuppen (biotopkartiert)	2.730
bestehender Straßen / Asphalt	1.467
Summe	**45.816**

Geologie
Die Geologische Karte M = 1:500.000 des Bayerischen Geologischen Landesamtes weist für den Bereich Malm (Weißer Jura) aus.

Potenzielle Natürliche Vegetation
Die Vegetation, die sich unter den vorhandenen Umweltbedingungen und ohne weiteres Eingreifen des Menschen ausbilden würde, wird als Potenzielle Natürliche Vegetation bezeichnet. Nach der „Potenziellen Natürlichen Vegetation (PNV) Bayern“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU 2012), liegt das nördliche Plangebiet mit der Wohnbebauung im Bereich „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.
Der daran anschließende südliche Bereich für die Erschließungsstraße ist erfasst als (Flattergras-) Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldgersten-Buchenwald

Reale Vegetation
Durch menschlichen Einfluss und Nutzung unterscheidet sich die heutige Vegetation in der Regel von der ursprünglich vorhandenen bzw. von der Potenziell Natürlichen Vegetation. Im Planungsgebiet prägen agrarisch genutzte Ersatzgesellschaften das Bild einer landwirtschaftlich genutzten Flur am Siedlungsrand.
Auf den ertragsärmeren Standorten auf den Kuppenlagen haben sich aufgrund fehlender Bewirtschaftung Hecken entwickelt. (siehe Schutzgut Tiere und Pflanzen).

Bewertung der Umweltauswirkungen

Die weitere Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen.
Auf Grundlage einer verbalargumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

Baubedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter
Baubedingte Beeinträchtigungen sind vorübergehende Störungen, die während der Bauphase auftreten und daher nicht als erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung gewertet werden.

Anlagebedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter
Unter anlagebedingten Beeinträchtigungen versteht man die negativen Auswirkungen, die durch die Anlage selbst verursacht werden, hier also hauptsächlich durch die Wohngebäude und die Verkehrswege.
Sie wirken langfristig, solange die Gebäude und die Verkehrswege bestehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter
Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich durch die Nutzung des Wohngebiets.

2.1 Schutzgut Boden

Datenquelle: mit Abfrage Februar – Mai 2018
http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de

2.2.1 Allgemeine Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Südliches Oberpfälzer Bruchschollenland“ östlich des Naabtals sowie in der Untereinheit Maxhütte-Haidhofer Platte.
Das Plangebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 392 m - 395 m ü NN. Geologisch gehört dieses Gebiet zur mittleren Frankenalb mit Jura- und Kreideformationen.
In dem Scharniergebiet zwischen dem Bayerischen Wald im Osten und dem Jura im Westen sind kleinräumig sehr unterschiedliche geologisch jüngere Schichten über den eingebrochenen Gesteinsschollen abgelagert. Südlich von Burglengenfeld sind v.a. Tone und Sande in der geologischen Karte angegeben.
Dazwischen erheben sich aber wie Inseln immer wieder Kuppen des Ausgangsgesteins Malm (Jura), die nicht eingebrochen sind. Im westlichen Bereich der vorliegenden Planung liegt eine größere Malmkuppe. Daher ist mit nahe unter der Oberfläche anstehendem Kalkgestein zu rechnen.

Im überwiegenden Planungsgebiet sind die vorkommenden Böden in der digitalen Übersichtsbodenkarte (1:25.000, LfU 2017) erfasst unter der Nr. 162: Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol- Braunerde aus (kiesführendem) Sand, gering verbreitet aus Kiessand

Der Boden im Planungsgebiet ist als Boden aus äolischen Deckschichten / (podsolige) Braunerden anzusprechen, d.h. als sandiger, tiefgründiger Böden (meist Waldstandorte bzw. wenig fruchtbare Acker- und Grünlandnutzung).
Der Boden ist lt. landwirtschaftlicher Standortkartierung als Lößlehm mit ungünstigen Ertragsbedingungen bewertet.

Die Malmkuppe am südlichen Rand des Bebauungsplans ist erfasst als Nr. 104: Fast ausschl. Rendzina, Braunerde-Rendzina u. Terra fusca- Rendzina, selten (flache) Braunerde über Terra fusca aus Schuttlehm über Schuttton bis Tonschutt (Carbonatgestein.)
Dabei handelt es sich um flachgründige, nur bedingt ackerfähige Böden (Steinige Böden / Kalkbruchschollenacker)
Der Boden auf den Malmkuppen ist als sehr steiniger Böden / Grenzertragsstandorte einzustufen.

Es wurde eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Der Abschlussbericht liegt noch nicht vor und wird im weiteren Verfahren eingearbeitet.
Erste Sickertests zeigen jedoch, dass in nahezu allen Bereichen des Baugebietes Versickerung über Mulden grundsätzlich möglich ist.
Angetroffen wurde eine Schichtenfolge von tertiären Sanden, liegend dazu mergeliger Lehm und darunter Kalkstein, brüchig. Z.T. steht Kalkstein schon oberflächennah an.
Grundwasser wurde bis zur Endtiefe der Aufschlüsse nicht angetroffen.

2.2.2 Bodenschutzfunktionen

Die Bewertung erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz „Das Schutzgut Boden in der Planung, Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ von 2003.

Die Bewertung verschiedener Schutzfunktionen des Bodens ist auf Grundlage der Bodenschätzung möglich.
Im Planungsgebiet wird der Boden nach Bodenschätzungskarte in folgende Zustände eingestuft: (Bayerische Vermessungsverwaltung 2017):

Bodenschätzungskarte	Bodenart	Bodenzahl / Ackerzahl	Zustandsstufe Ertragsfähigkeit Zustandsstufe bei Acker: 1 sehr gut bis 7 schlecht	Entstehungsart	Retentionsfunktion 5 = sehr hoch, 4 = hoch, 3 = mittel, 2 = gering	Pufferkapazität Schwermetalle 5 = sehr hoch, 4 = hoch, 3 = mittel, 2 = gering, 1 = sehr gering
S4V	Sand (S)	25/24	4 = zwischen mittlerer und geringer Ertragsfähigkeit	Verwitterungsböden	3 mittel	1
Sl4V	schwach lehmiger Sand (Sl)	30/28 35/34			3 mittel	2
SL4V	stark lehmiger Sand (SL)	31/29			3 mittel	3
SL5V	stark lehmiger Sand (SL)	37/30	5 = geringere Ertragsfähigkeit (10-20 cm Krume)		2 gering	2
SL5Vg	stark lehmiger Sand (SL)	33/28			2 gering	2
SL6V	stark lehmiger Sand (SL)	25/22	6 = zwischen gering und geringster Ertragsfähigkeit		2 gering	1
SL6Vg	stark lehmiger Sand (SL)	30/27		Verwitterungsböden gesteinshaltig	2 gering	1
lS7Vg	lehmiger Sand (lS)	-/14	7 = sehr schlecht: geringste Ertragsfähigkeit (5-10 cm Krume)		2 gering	1
	Gesamtbewertung Retentionsfunktion				2-3: gering - mittel	1-3: sehr gering - mittel

a) Standortpotential für die natürliche Vegetation

Die Bodenfunktionskarte für das Standortpotential für die natürliche Vegetation ist für das Planungsgebiet nicht verfügbar. Die nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraums (nFK_{We}) und der Carbonatgehalt wurden nicht ermittelt, daher erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ bzw. auf Grundlage der Bodenschätzung.

Planungsgebiet: Standortgruppe 6: Standorte ohne extremen Wasserhaushalt
Acker- und Grünlandzahl zwischen 20 – 40: → Bewertung Hoch, Wertklasse 4 (von 5 Wertklassen)

Malmkuppen: Standortgruppe 5: Trockenstandorte; Acker- und Grünlandzahl zwischen 20 – 40: → Bewertung sehr hoch, Wertklasse 5 (von 5 Wertklassen)

Die Wertklassen 4 und 5 bedeuten eine hohe bzw. sehr hohe Wahrscheinlichkeit, aus Sicht des Naturschutzes hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen oder Standorte anzutreffen, die für die Ansiedlung solcher Lebensgemeinschaften potenziell geeignet sind.

Dies spiegelt sich in der Tatsache wider, dass genau diese Bereiche nicht landwirtschaftlich genutzt wurden und sich daher im Laufe der Zeit Hecken aus bilden konnten, die auch in der Biotopkartierung erfasst sind.

b) Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen

Die Bodenfunktionskarte für das Wasserretentionsvermögen ist für das Planungsgebiet nicht verfügbar.

Im Planungsgebiet ist das Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen auf Grundlage der Bodenschätzung als gering – mittel einzustufen.
Die Böden im Untersuchungsgebiet spielen keine Rolle bei dem Rückhalt von Niederschlagswasser bzw. bei der Verzögerung von oberflächlichem Abfluss.

c) Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat)

Die Bodenfunktionskarte für das Nitratrückhaltevermögen ist für das Planungsgebiet nicht verfügbar.

Die im Leitfaden beschriebene Methode gilt nur für die Bewertung landwirtschaftlich genutzter Flächen. Da im Planungsgebiet nach Realisierung der Wohnbebauung keine landwirtschaftliche Nutzung mehr stattfindet, erfolgt keine Bewertung des Bodens bzgl. des Rückhaltevermögens für wasserlösliche Stoffe.

d) Rückhaltevermögen für Schwermetalle

Die Bodenfunktionskarte für das Schwermetallrückhaltevermögen ist für das Planungsgebiet nicht verfügbar.

Im Planungsgebiet ist die Pufferkapazität des Bodens für Schwermetalle auf Grundlage der Bodenschätzung als sehr gering bis mittel einzustufen.

e) Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden

Die Bodenfunktionskarte für die Natürliche Ertragsfähigkeit ist für das Planungsgebiet nicht verfügbar.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Grünlandzahl/Ackerzahl der Bodenschätzung (Bayerische Vermessungsverwaltung 2017). Diese gibt die Ertragsfähigkeit in 5 Stufen von sehr gering bis sehr hoch an.

Ackerzahlen im Planungsgebiet	Bewertung
14 - 30	sehr gering (< 28) gering (28-40)

Im Planungsgebiet ist die Ertragsfähigkeit der Böden als sehr gering einzustufen.

f) Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Bodendenkmäler sind nach Auswertung Landschaftsplans und des „BAYERNVIEWER-DENKMAL“ vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege nicht vorhanden. Geotope sind ebenfalls nicht vorhanden.
Die Böden im Planungsgebiet selbst besitzen keinen besonderen Wert als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, da es sich um weit verbreitete Böden handelt (regional und bzw. überregional), sie keine Besonderheit im Landschaftskontext darstellen und keinen besonderen wissenschaftlichen Wert besitzen.

g) Zusammenfassende Bewertung der Bodenfunktionen

Funktion	Bewertung der Funktionserfüllung
Standortpotential für die natürliche Vegetation	hoch bis sehr hoch
Retentionsvermögen	gering bis mittel
Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat)	Bewertung nicht relevant, da zukünftig keine landwirtschaftliche Nutzung
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	sehr gering bis mittel
Ertragsfähigkeit	sehr gering bis gering
Natur- und Kulturgeschichte	gering
Gesamt	**Eine einheitliche Gesamtbewertung ist nicht möglich, da unterschiedliche Bewertungsstufen von sehr gering bis sehr hoch auftreten**

2.2.3 Altlasten und Verdachtsflächen

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten oder früheren Ablagerungen liegen nicht vor.
Die von der Bebauungsplanaufstellung betroffenen Flurnummern der Gemarkung Burglengenfeld sind Nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Weiden nicht im Altlasten-, Bodenschutz-und Deponieinformationssystem (ABuDIS) erfasst.

Die Flurstücke 1539/2 - 1539/4 waren bereits bei der früheren gewerblichen Nutzung des Flurstücks 1539 (ehemals Mineralölspedition Braun) geteilt.
Aus den Genehmigungsunterlagen geht hervor, dass die Flurstücke 1539/2 – 1539/4 bis jetzt noch nicht bebaut wurden.
Ein Altlastenverdacht kann für die Flurnummer 1539/2 – 1539/4 daher ausgeschlossen werden.
Im Zuge der Baugrunduntersuchungen werden im Bereich der oben genannten Flurstücke Beprobungen durchgeführt, Ergebnisse liegen jedoch noch nicht vor.

2.2.4 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Abschieben von Oberboden im Bereich der Bauwerke und Erschließungsstraßen
- Umlagerung von Boden im Zuge der Baumaßnahmen
- potentielle Bodenverdichtungen der Randbereiche durch Baumaschinen und Lagerung
- potentielle erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen.

→ erhebliche baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

Die GRZ im Wohngebiet liegt bei 0,35 bzw. 0,4. Damit können im Wohngebiet max. 40 % des Bodens versiegelt werden.

- Dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen auf versiegelten Flächen
- Inanspruchnahme von Böden mit hoher-sehr hoher Bedeutung als Standortpotential für die natürliche Vegetation
- Dauerhafter Verlust der Ertragsfunktion auf den landwirtschaftlichen Flächen, jedoch nur Böden mit geringer Ertragsfähigkeit vorhanden
- Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit des Bodens

ABER:

- Reduzierung des Nährstoffeintrags gegenüber der Ausgangssituation durch Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung (keine Düngung, kein Pestizideinsatz)

→ insgesamt mittlere anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

- Stoffeinträge in den Randbereichen der Straßen durch Salz, Abrieb von Reifen u.a.

→ geringfügige betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Anfallender Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer geeigneten Verwendung zu zuführen.
- Festsetzung der Versiegelung des Bodens durch befestigte Flächen auf Privatgrundstücken durch Maximalflächen.
- Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigen Belägen.

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	erheblich	mittel	gering

Aufgrund der Versiegelung und vor allem aufgrund der großen Bodenbewegungen ist eine hohe Erheblichkeit durch die Eingriffe zu erwarten.
Bei Durchführung der angesprochenen Untersuchungen und Einhaltung der oben genannten Hinweise können zusätzliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

→ Auf das Schutzgut Boden ist sind bei Einhaltung der Festsetzungen mittlere bis hohe Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.3 Schutzgut Luft und Klima

Folgende Klimadaten gelten im Gemeindegebiet (Q: Klima-Atlas):

Mittlere Jahrestemperatur	7 bis 8°C
Durchschnittlicher Jahresniederschlag	650 bis 750 mm
Durchschnittlicher Niederschlag im hydrologischen Sommerhalbjahr (Mai bis Oktober)	350 bis 450 mm
Dauer der Vegetationszeit (=Tage mit ∅ > 5° C)	210 bis 230 Tage
mittlere Dauer der frostfreien Zeit	180 bis 190 Tage
Beginn der Apfelblüte (= Beginn des Vollfrühlings)	5.5. bis 11.5.
Aufgang des Winterweizens (= Beginn der Vegetationsruhe)	25.10. bis 29.10.
Zahl der Nebeltage	20 bis 60 Tage

Das Stadtgebiet von Burglengenfeld liegt im Regenschatten der Frankenalb. Als Hauptwindrichtung herrscht West bis Süd-West vor.
Der Wald südlich des Geltungsbereichs ist als Klima- und Immissionsschutzwald im Waldfunktionsplan eingetragen (Raffa).

Die bestehenden Freiflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs fungieren als Kaltluftentstehungsgebiet und tragen zusammen mit den vorhandenen Gehölzflächen zur Optimierung der Luftqualität in den angrenzenden Bereichen bei.

Baubedingte Auswirkungen

- temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport
- temporär eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen

→ geringe baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Verlust der Filterfunktion der Gehölzflächen durch Rodung
- Reduzierung der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion durch Versiegelung von Freiflächen, insbesondere in den Nacht- und Morgenstunden, jedoch bleiben auf den Privatgrundstücken ausreichend unversiegelte Freiflächen vorhanden
- Verringerung der verdunstungsbedingten Luftbefeuchtung durch die Zunahme der versiegelten Flächen.
- Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes, allerdings bleiben umliegend noch kaltluftbildende Gebiete erhalten
- Ausgeprägte Frischluftströme werden nicht unterbrochen, der Luftaustausch von Siedlungen wird nicht behindert, mit Barrierewirkungen für die Belüftung ist weder aufgrund Dichte noch Orientierung der Bebauung zu rechnen
- Aufgrund der Baugebietsausweisung weitere Ausdehnung der zusammenhängend bebauten Flächen, so dass nach Realisierung der Bebauung die Merkmale des Stadtklimas wie höhere Temperaturspitzen, geringe rel. Luftfeuchtigkeit etc. im Baugebietsbereich und im Umfeld deutlich stärker ausgeprägt sein werden. Allerdings dürfte dies für den Einzelnen nur im engeren Ausweisungsbereich spürbar sein.
- kein Emissionsausstoß von Luftschadstoffen im Baugebiet

→ geringe anlagebedingte Auswirkungen, da Wohnbebauung, keine Gewerbe- oder Industriegebiet

betriebsbedingte Auswirkungen

- geringfügige Erhöhung der Feinstaubbelastung durch Zunahme des Verkehrs

→ geringfügige betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzung von privaten Baumpflanzungen im Bereich privater Grundstücke
- Festsetzung der maximalen Versiegung der privaten Baugrundstücke

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Klima / Luft	gering	gering	gering

→ Auf das Schutzgut Klima / Luft ist sind bei Einhaltung der Festsetzungen geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Hochwasser oder Überschwemmungen liegen nicht vor.

Auf den versiegelten Flächen kann Niederschlagswasser nicht mehr direkt über die Pflanzendecke verdunsten oder im Boden versickern. Das Niederschlagswasser wird zum Teil abgeleitet und steht somit nicht für die Grundwasserneubildung zur Verfügung.
Eine Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs wäre die Versickerung vor Ort.

Nach der bayerischen Grundwassergleichkarte ist bei etwa 340 / 350 m ü NN mit Grundwasser zu rechnen, also mindestens 40 m unter GeländeOK. Die geologischen Deckschichten im Plangebiet haben allerdings eine geringe Pufferwirkung. Ausschlaggebend für die Beurteilung der Auswirkungen ist jedoch nicht der Abstand bis zur OK Grundwasserspiegel, sondern der Abstand bis zum grundwasserleitenden Gestein. Malm ist ein sehr durchlässiges Gestein mit geringer Pufferwirkung. Somit ist die Empfindlichkeit des Gebietes hinsichtlich möglicher schädlicher Grundwassereinträge hoch.
Das Plangebiet befindet sich ich insgesamt in einem aus hydrogeologischer Sicht sensiblen Bereich.

Die weitere Schutzzone W IIIA des Trinkwasserschutzgebietes im Raffa beginnt etwa 150 m südlich an der Umgehungsstraße, das Baugebiet selbst liegt nicht im Wasserschutzgebiet.
Die Flächen gehören zum Karstgebiet, für die wasserrechtlich besondere Vorschriften zu beachten sind, insbes. für Versickerungseinrichtungen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zwar versickert werden, aber nur über einen bewachsenen Bodenfilter. Damit werden die Schadstoffe im Niederschlagswasser gefiltert (Reifenabrieb, Öl, etc.)
Wassergefährdende Stoffe werden im Gebiet nicht verwendet.

Baubedingte Auswirkungen

- geringfügig erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge
- Beeinträchtigungen des Grundwassers, z. B. durch den Aushub der Baugruben, sind nicht zu erwarten
- Aufgrund der guten Durchlässigkeit des Bodens sowie den relativ großen Grundwasserflurabstand kann auch bei Starkregenereignissen davon ausgegangen werden, dass sich der Grundwasserspiegel nicht im Bereich des Kellergeschosses bewegen wird

→ geringe baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

- keine Verwendung wassergefährdender Stoffe im Gebiet
- Versiegelung von nur max. 35 / 40% der Fläche bei GRZ = 0,35 / 0,4
- Reduzierung des Nährstoffeintrags ins Grundwasser gegenüber der Ausgangssituation (intensive Landwirtschaftliche Nutzung) durch Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung (keine Düngung, kein Pestizideinsatz)

→ geringe anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzung der Versiegelung des Bodens durch befestigte Flächen auf Privatgrundstücken durch Maximalflächen.
- Versickerung von befestigten Flächen nur über den bewachsenen Bodenfilter
- Versickerungsmulden, die wassererdurchlässige Befestigung von Belägen, sowie Zisternen verzögern den Abfluss. Das Niederschlagswasser kann gereinigt wieder dem Grundwasser zugeführt werden.
- Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigen Belägen.

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Oberflächenwasser	entfällt	entfällt	entfällt
Grundwasser	gering	gering	gering

→ Auf das Schutzgut Grundwasser sind bei Einhaltung der Festsetzungen geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgebiete des Naturschutzes
Das Gebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten oder Schutzgebietsvorschlägen. FFH-Gebiete existieren im näheren Umfeld des geplanten Wohngebiets ebenfalls nicht, so dass eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung voraussichtlich nicht erforderlich ist.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope
Einige von der Planung betroffene Gehölzstrukturen sind als Biotop mit der Nr. 6838-1014 erfasst. Von den Teilflächen 003, 007 und 009 des Biotops werden im Zuge der Bebauung teilweise Flächen gerodet.

In der Biotopkartierung wird das Biotop mit seinen 13 Teilflächen folgendermaßen beschrieben:

„Biotop Nr. 6838-1014: (FIN Web)
GEBÜSCHE UND MAGERRASEN AM BAD VON BURGLENGENFELD
Gebüsche, Hecken und Magerrasenreste am Bad von Burglengenfeld und in der östlich angrenzenden Agrarlandschaft:

Teilfläche 3:
Größere zusammenhängende Hecke und Gebüsch; in der Mitte der Hecke stehen mittelalte Stiel-Eichen. Die Schlehe dominiert in der Hecke, am Rand stellenweise kleine trockene Grünlandbrachen verblieben, in die die Schlehe stark eindringt. In den Brachen und Säume dominiert der Schaf-Schwingel, es sind ruderale Arten wie Goldrute punktuell eingedrungen. Im Westen steht das Gehölz auf dem Gelände des Bades und ist dort abgezäunt.

Teilflächen 6 bis 13:
Hecken und Gebüsche in der Ackerlandschaft mit nitrophilem Saum. In den von Schlehen dominierten Gehölzen stehen teilweise mittelalte Eichen und Obstgehölze (Apfel, Birne, Vogelkirsche). Weitere häufige Straucharten sind Pfaffenhütchen, Holunder, Heckenrose und Liguster.“

→ Es kommt zur Beseitigung von ca. 2.700 m² biotopkartierter Gehölzfläche.

Nach Art. 16 BayNatSchG ist es verboten, in der freien Natur Hecken, lebende Zäune, Feldgehölze oder -gebüsche einschließlich Ufergehölze oder -gebüsche zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen.
Nach § 30 BNatSchG kann ein Antrag auf Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können, nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG gilt die Ausnahme der Beseitigung als zulässig, wenn für den Bebauungsplan eine behördliche Gestattung getroffen wird.
Die Entscheidung wird im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde getroffen.

Flächen außerhalb von Biotopen
Auf den restlichen bisher intensiv als Grünland und Acker landwirtschaftlich genutzten Flächen treten keine floristisch und faunistisch interessanten Vorkommen auf.

Ergebnisse spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Da bei der Baugebietsausweisung Gehölzbestände betroffen sind, wird begleitend zum Bebauungs- und Grünordnungsplan eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) angefertigt, die als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan enthalten ist. (wird im weiteren Verfahren ergänzt).

Nach derzeitigem Zwischenergebnis der Bestandserfassungen (Stand Anfang Mai 2018) zeichnet sich ab, dass nicht mit einem Vorkommen von saP-relevanten Reptilien wie Zauneidechsen oder Schlingnattern zu rechnen ist. Bei den vorkommenden Vogelarten wurde die saP-relevante Art Klappergrasmücke nachgewiesen.
Aussagen zum Vorkommen der Haselmaus können erst nach finaler Auswertung der Fraßspuren im Herbst erfolgen.

Hier die wesentlichen Aussagen der saP:
wird im Verfahren ergänzt

Baubedingte Auswirkungen

- Vorübergehender Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitaten durch Flächeninanspruchnahme für Vögel, Fledermäuse und Reptilien.
- Störungen für Vögel, Fledermäuse und Reptilien durch baubedingte Wirkfaktoren wie Lärm, optische Reize und Erschütterungen
- Tötung oder Verletzung von Vögeln, Reptilen oder Fledermäusen sowie Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, insbesondere durch Zerstörung von besetzten Fortpflanzungsstätten.

→ erhebliche baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Dauerhafter Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Flächeninanspruchnahme für Vögel, Fledermäuse und Reptilien
- Dauerhafter Verlust von Nahrungshabitaten für Vögel, Fledermäuse und Reptilien

→ mittlere anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

- Vergrämung von eher störungsempfindlichen Vogelarten

→ geringfügige betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (nur zulässig von 01.10. – 28./29.02.)
- Schutzmaßnahmen an Gehölzbeständen
- Kontrolle und Verschluss von Fledermausquartieren
- weitere Maßnahmen offen und abhängig von den Ergebnissen der saP

2.6 Schutzgut Mensch

In der vorhandenen Planung handelt es sich um ein Gebiet, das bereits an ein bestehendes Wohngebiet angrenzt.

Lärm

In direkter Nachbarschaft zum geplanten Wohnbaugebiet befindet sich auf den Fl.Nr. 1539/5 und 1540/1, jeweils der Gemarkung Burglengenfeld, eine gewerbliche Anlage. Die Flurstücke 1539/5 und 1539/6 sind mit einem Gebäudekomplex aus einer Kfz-Werkstatt, einem Büro und einer Wohneinheit bebaut.

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, das speziell die benachbarten Betriebe berücksichtigt und das die die in den Genehmigungen enthaltenen maximalen zulässigen Schallpegel berücksichtigt. Auch ein prognostizierter Verkehrslärm fließt in das Schallschutzgutachten mit ein.
Die Schalltechnische Untersuchung liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

- Durch den entstehenden Verkehrslärm werden die Orientierungswerte tagsüber um max. 2 dB und nachts um maximal 1 dB überschritten, jedoch tagsüber um 2 dB und nachts um 3 dB unterhalb des Immissionsgrenzwerts der TA lärm liegen, um als schädliche Umwelteinwirkung eingestuft werden zu können.
- Bei dem ausgewiesenen Parkplätzen kann der Mindestabstand von 28 m von Wohnbebauung zu PKW-Stellplätzen oder Garagen nicht eingehalten werden kann. Daher wird auf den Parzellen mit den geringsten Abständen vorgeschlagen, die Stellplätze durch teilweise geschlossene Carports abzuschirmen.
- Da aufgrund der bestehenden benachbarten Betriebe der Immissionsrichtwert überschritten wird sind für betroffene Wohngebäude Festsetzungen zu baulichen Schallschutzmaßnahmen zu treffen.
- Als Minimierungsmaßnahme wurde die Änderung der Gebäudeanordnung auf der Parzelle 45 angeregt, die in den Bebauungsplan übernommen wurde. Die Gebäudestellung der Parzellen 45 wird verändert, so dass sich nur vernachlässigbare Bereiche mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ergeben.

Minimierungsmaßnahmen:

- Festsetzungen zur Anordnung von PKW-Stellplätzen und zur Errichtung von teilweise geschlossenen Carports auf betroffenen Parzellen

Gerüche spielen keine nennenswerte Rolle, lediglich von den umliegenden, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen zeitweilige Emissionen aus.

Für den Menschen kommt es durch die Ausweisung des Wohngebiets v.a. zu Lärmimmissionen.
Im Untersuchungsraum ist eine Vorbelastung durch Geräuschimmissionen aus dem benachbarten Betrieben gegeben.

Baubedingte Auswirkungen

- Während der Bauphase ist kurzfristig von einer geringen Lärmbelästigung durch Fahrzeuge und Montagearbeiten auszugehen.

→ geringe baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Vom Wohngebiet selbst gehen keine Lärmimmissionen
- Spezielle lärmtechnische Anforderungen bestehen in der Umgebung nicht. Es bestehen ausreichende Abstände zu relevanten Verkehrstrassen sowie Betrieben und Anlagen mit entsprechenden relevanten Lärmimmissionen.

→ geringfügige anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

- Lärmstörung durch die leichte Steigerung des Ziel- und Quellverkehrs möglich

→ geringfügige betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch / Lärm	gering	gering	gering

→ Auf das Schutzgut Mensch / Lärm sind geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

Erholung
Im Planungsgebiet sind drei verschiedene Rad- oder Wanderwege ausgewiesen: der „Wittelsbacher Burgensteig“, der „Mühlenweg“ und der „Panoramasteig im Städtedreieck“. Bestehende Fuß- oder Feldwege werden teilweise beseitigt. Der zentrale Feldweg, der von Norden nach Süden im Planungsgebiet verläuft, wird als Erschließungsstraße ausgebaut, sodass Wegeverbindungen in die freie Landschaft sowie die ausgewiesenen Wanderwege nicht zerstört werden. Erholungssuchende können weiterhin uneingeschränkt in die im Süden liegenden, für die wohnortnahe Erholung bedeutsamen Waldgebiete gelangen. Das Fußwegesystem wird sogar verbessert.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen
- sind nicht vorhanden

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- sind nicht erforderlich

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch / Erholung	gering	gering	gering

2.7 Schutzgut Landschaftsbild
Die Gehölzflächen auf Malmkuppen sind landschaftsbildprägend. V.a. das südliche Stadtgebiet von Burglengenfeld ist arm an öffentlichen Erholungsflächen. Gleichzeitig kann davon ausgegangen werden, dass sich Burglengenfeld bei weiterem Wachstum städtebaulich nach Süden weiterentwickeln wird bis zur Umgehungsstraße. Südlich der Umgehungsstraße bildet der Erholungswald Raffa eine natürliche Grenze.
Die Fläche liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet lt. Regionalplan.
Die Festsetzungen orientieren sich an benachbarten Bebauungsplänen, um sich harmonisch in den Gesamteindruck des Ortsbilds einzufügen.

Der Landschaftsplan sieht deswegen vor zwischen heutiger Stadtgrenze und Umgehungsstraße eine Grünachse von Bebauung freizuhalten, die zu Erholungszwecken auch mit Fußwegen ausgestattet wird.
Diese Grünachse sollte bei einer Erweiterung des Baugebiets Richtung Süden unbedingt erhalten bleiben.

Bau-, und anlagebedingte Auswirkungen
- Veränderung des landschaftlichen Charakters durch Bauwerke und Materialien.
- Teilweise Verlust der landschaftsbildprägenden Feldgehölzes: verbleibende Teilflächen haben nicht mehr landschaftsbildprägenden Charakter, da sie als Insel inmitten von umgebender Wohnbebauung liegen und von außen nicht mehr wahrgenommen werden
- In Zukunft wird das Landschaftsbild durch die geplanten Wohngebäude und den zugehörigen Erschließungsflächen geprägt werden. Art, Maß und Anordnung der geplanten Haustypen lässt einen guten Übergang in die freie Landschaft erwarten.

→ mittlere anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen
- Störung durch die leichte Steigerung des Ziel- und Quellverkehrs möglich

→ geringfügige betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Eingrünung und Durchgrünung des Baugebiets durch grünordnerische Festsetzungen

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering

→ Auf das Schutzgut Landschaftsbild sind bei Einhaltung der Festsetzungen mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter

Bodendenkmäler sind nach Auswertung Landschaftsplans und des „BAYERNVIEWER-DENKMAL“ vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege nicht vorhanden.
Kulturgüter wie Kapellen oder Feldkreuze sind ebenfalls nicht vorhanden.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen
→ sind nicht zu erwarten

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- sind nicht erforderlich

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	entfällt	entfällt	entfällt

→ Auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Zwischen einzelnen Schutzgütern sind Wechselwirkungen gegeben, die bereits bei der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden. Darüber hinaus ergeben sich durch diese Wechselwirkungen jedoch keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen sind.

4 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die geplante Wohngebietsausweisung würden die landwirtschaftlichen Flächen wahrscheinlich weiterhin intensiv genutzt. Die Gehölze würden nicht gerodet werden und die Ausgleichsflächen würden nicht realisiert werden.

5 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wurden bereits bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter erläutert.

6 Anwendung der Eingriffsregelung des BNatSchG

6.1 Bewertungsverfahren für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Für Baugebiete sind in Bebauungs- und Grünordnungsplänen die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz darzustellen. Grundlagen hierfür sind:

- BauGB § 1a: Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung
- Bundesnaturschutzgesetz § 15: Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.

Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen.
Für Baugebiete wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung herausgegeben. Verwendet wird die ergänzte Fassung 2003.

a) Bewertung des Ausgangsgebiets und des Eingriffs

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung sieht vor, die Flächen im Geltungsbereich durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Bewertung des Ausgangszustands nach den Bedeutungen der Schutzgüter

Schutzgut	*Beschreibung*	*Einstufung nach Bedeutung der Schutzgüter (gem. Leitfaden Liste 1a-1c)*
Arten- und Lebens-räume	bestehende Schotterwege	geringe Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie I
	Ackerflächen	geringe Bedeutung (oberer Wert) → Kategorie I
	Intensiv genutztes Grünland	geringe Bedeutung (oberer Wert) → Kategorie I
	Siedlungsgehölze	mittlere Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie II
	Gehölzfläche mit randlichen Saumflächen (biotopkartiert)	hohe Bedeutung → Kategorie III
Boden	Boden mit geringer Ertragsfunktion	geringe Bedeutung (oberer Wert) → Kategorie I
	Boden unter Dauerbewuchs	mittlere Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie II
Wasser	keine Betroffenheit	keine Bedeutung
Klima und Luft	gut durchlüftetes Gebiet Frischluftentstehungsgebiet	mittlere Bedeutung(unterer Wert) → Kategorie II
Landschaftsbild	Ortsabrundung	geringe Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie I
Zusammenfassende Einstufung nach gemeinsamer Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter		**Geringe – Mittlere Bedeutung → Kategorie I - II**

b) Erfassen der Eingriffsintensität:

Die GRZ liegt beim Baugebiet „Hussitenweg III“ im Quartier A (Einfamilienhäuser) bei 0,35.
Quartier A entspricht damit lt. Leitfaden:
Typ B: Gebiet mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Im Quartier B (Mehrfamilienhäuser) liegt die GRZ bei 0,4 und entspricht damit lt. Leitfaden:
Typ A: Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

c) Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Eine Vermeidung von Eingriffen durch Verzicht auf Teile der Baugebietsausweisung wurde bereits so weit wie wirtschaftlich möglich bereits berücksichtigt.

Für die Minimierung des Eingriffs können folgende Maßnahmen getroffen und angerechnet werden.

- Durchgrünung des Straßenraums mit Bäumen und Grünstreifen
- Pflanzgebote auf privaten Grünflächen
- gärtnerische Begrünung der privaten nicht überbauten Flächen
- Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Versickerung
- Minimierung der versiegelten Fläche durch Festsetzungen
- keine durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockel zwischen den Grundstücken

➢ Die Maßnahmen zur Minimierung erlauben von den zulässigen Kompensationsfaktorspannen einen unteren Wert anzusetzen.

d) Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichflächen

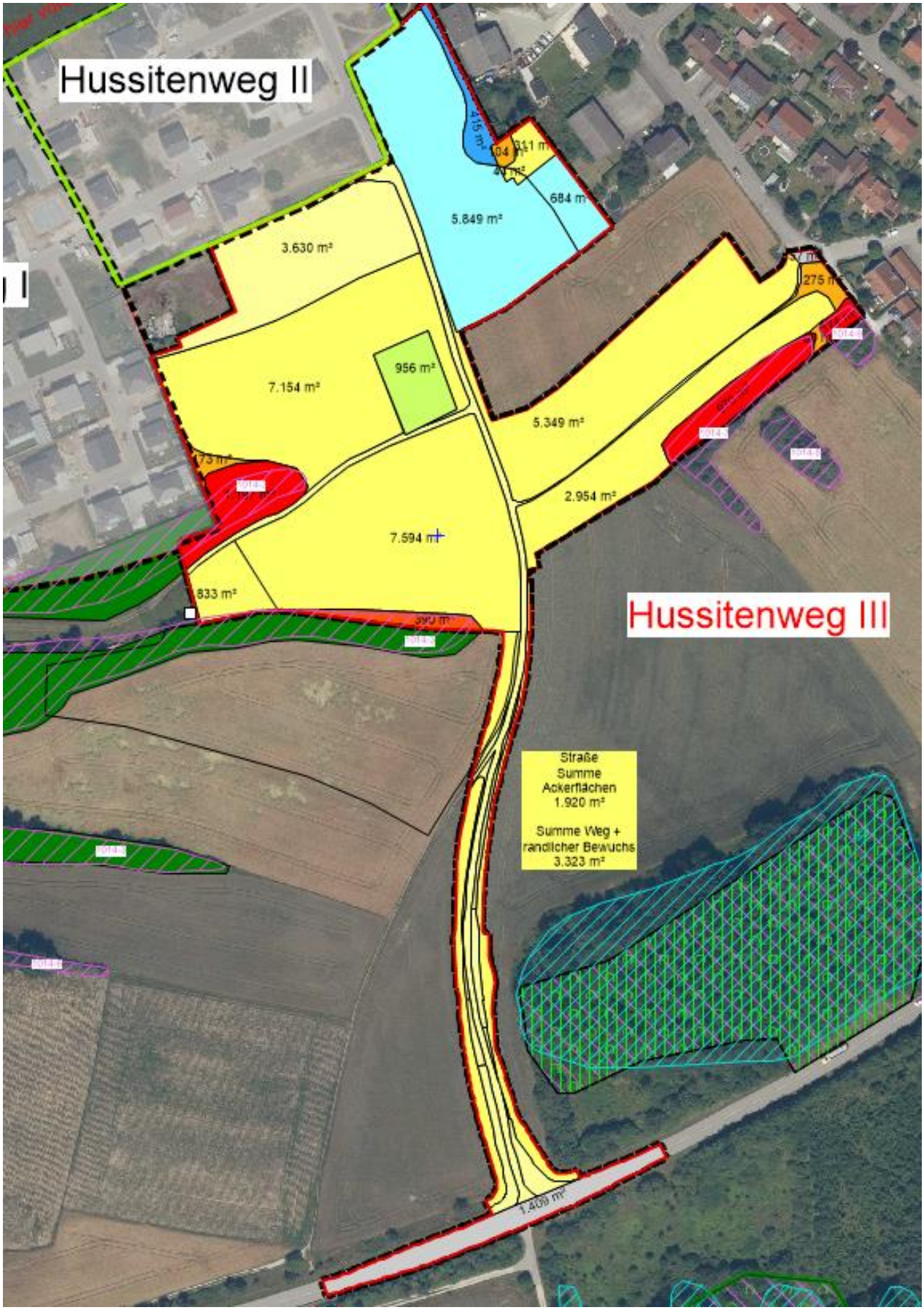
Matrix zur Festlegung des Kompensationsbedarfs
(nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“)

	Eingriffsschwere	
Bedeutung	Typ A; GRZ > 0,35 (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)	Typ B; GRZ < / = 0,35 (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
Kategorie I (geringe Bedeutung)	0,3 – 0,6	0,2 – 0,5
Kategorie II (mittlere Bedeutung)	0,8 – 1,0	0,5 – 0,8
Kategorie III (hohe Bedeutung)	1,0 – 3,0	1,0 – 3,0

Das betroffene Gebiet kann aufgrund der unterschiedlichen Ausstattung nicht pauschal mit einem Einheits-Ausgleichsfaktor belegt werden.

Bei der quantitativen Bilanzierung nach den Vorgaben des Leitfadens wurde innerhalb der Spanne der Kompensationsfaktoren jeweils ein Wert im unteren Bereich der zulässigen Spanne gewählt, jedoch nicht der geringste Faktor. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass nicht alle denkbaren, möglichen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschöpft werden.

Biotopkartierte Bereiche werden mit dem höchsten Ausgleichsfaktor 3,0 bilanziert, sofern sie tatsächlich durch geschaffenes Baurecht beseitigt werden können. Für Randbereiche, die zwar beeinträchtigt, aber nicht überbaut werden, wird ein Faktor von 1,0 als angemessen angesetzt.



→ Flächen mit Einstufung der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Eingriffsfläche	Kategorie	Flächengröße (m²)	Typ: Eingriffsschwere/ Kompensationsfaktorspanne min. - max.	angewendeter Komp.faktor	Ausgleichsflächenbedarf in m²
Ackerflächen	**I**	5.850	Typ A I 0,3 - 0,6	0,4	2.340
Gehölze, Fichten, standortfremd	**I**	684	Typ A I 0,3 - 0,6	0,4	274
Siedlungsgehölze	**II unten**	415	Typ A II 0,8 - 1,0	0,8	332
Acker	**I**	44	**Spielplatz** B I 0,2 - 0,5	0,2	9
Gehölze, Fichten, standortfremd	**I**	310	**Spielplatz** B I 0,2 - 0,5	0,3	93
Siedlungsgehölze	**II unten**	104	**Spielplatz** B II 0,5 - 0,8	0,5	52
Trampelpfad, Feldweg incl. randlichem Bewuchs, Ruderalflächen	**I unten**	3.323	Typ B I 0,2 - 0,5	0,2	665
Pferdekoppel, Lagerflächen,	**I unten**	3.630	Typ B I 0,2 - 0,5	0,2	726
Acker	**I**	24.973	Typ B I 0,2 - 0,5	0,3	7.492
Grünland	**I**	833	Typ B I 0,2 - 0,5	0,3	250
Saumstukturen	**II**	497	Typ B II 0,5-0,8	0,7	348
Gehölzfläche mit randlichen Saumflächen (biotopkartiert) ohne Baurecht; zum Erhalt gekennzeichnet; ggf. nur Kronenbereich betroffen	**III**	390	Typ B III 1,0 - 3,0	1	390
Heckenlandschaft auf Malmkuppen (biotopkartiert)	**III**	2.340	Typ B III 1,0 bis 3,0	3	7.020
private Grünfläche ohne Baurecht		956	kein Eingriff	0	0
bestehender Straßen / Asphalt		1.467	kein Eingriff	0	0
Summe		**45.816**			**19.990**

- *Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hussitenweg III“ sind als **Flächen für Ausgleich und Ersatz 19.990 m²** bereitzustellen.*

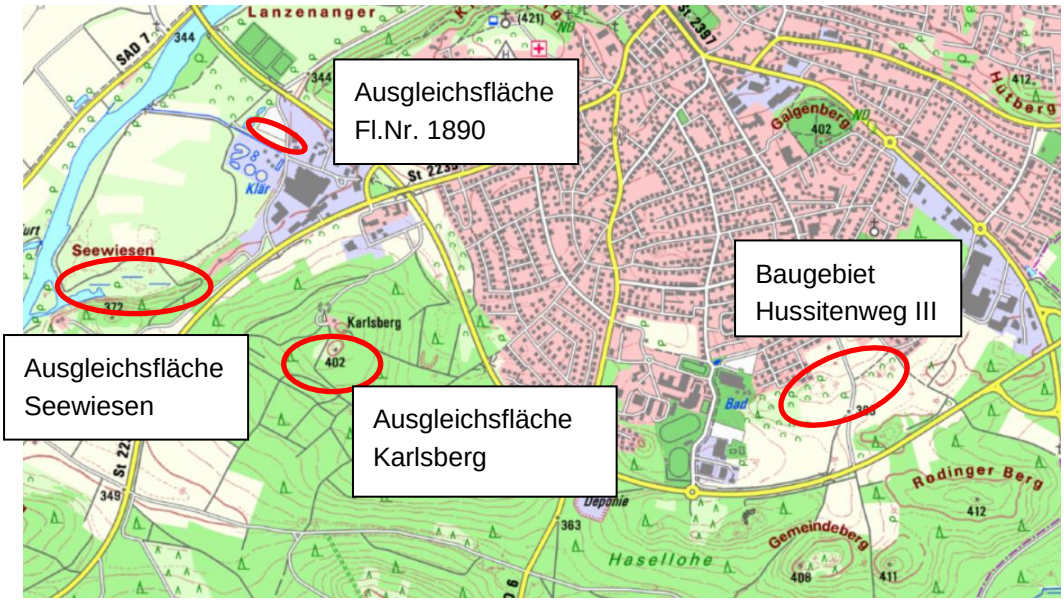
6.2 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

a) Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs

Innerhalb des Geltungsbereichs werden keine Ausgleichsflächen zugeordnet.
Der ursprünglich vorgesehene Heckenriegel an der Südwestgrenze des Baugebiets wird trotzdem realisiert, jedoch als Ersatz für die Erweiterung des Baugebiets Hussitenweg IIa festgesetzt.

b) Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Die erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt werden. Alle Ausgleichsflächen und -maßnahmen müssen außerhalb in räumlich getrennten Kompensationssammelflächen festgesetzt werden. Der „Ausgleichsbebauungsplan Hussitenweg III-extern“ mit den Ausgleichsarealen „Karlsberg – Teil Hussitenweg III“ und „Seewiesen – Teil Hussitenweg III“ ist daher Bestandteil des Bebauungsplans.



→ Übersichtslageplan Wohngebiet - Ausgleichsflächen

Ausgleichsfläche Karlsberg

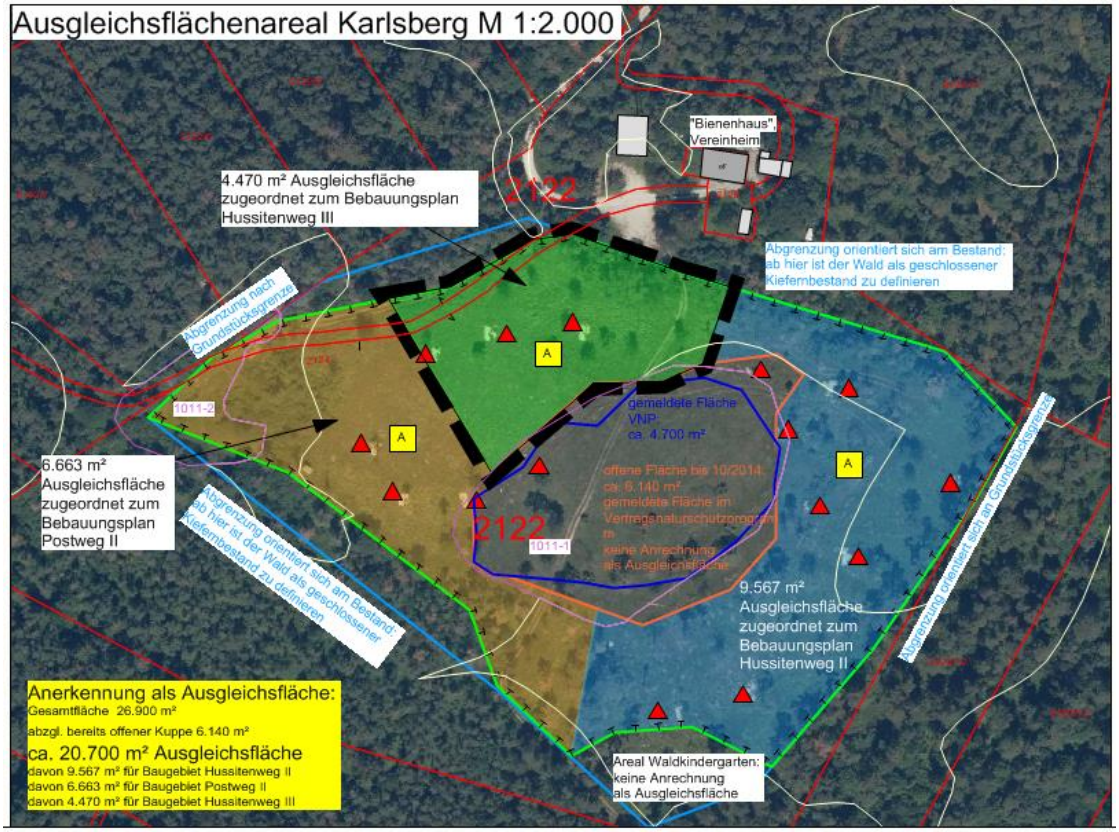
Die Ausgleichsfläche I liegt ca. 1,8 km westlich des Wohngebiets auf dem „Karlsberg“ auf einer Teilfläche des Flurstücks 2123 der Gemarkung Burglengenfeld.
Bei der Fläche handelt es sich um eine unbewaldete Malmkuppe, auf der sich ein Magerrasen entwickelt hat.

Die unbewaldete Kuppe am Karlsberg ist eine ehemalige Hutung, die rundum von unterwuchsreichen Kiefernwäldern umgeben ist. Die Vegetation ist eine Mischung aus Halbtrockenrasenresten, Saumstadien und vorrückender Gehölzverbuschung.

Die Fläche am Karlsberg wurde bereits im Herbst 2014 entbuscht und im März 2015 durch die Anlage von entsprechenden Eidechsenhabitaten ergänzt.
Ein Großteil der Fläche ist bereits anderen Bebauungsplänen zugeordnet.
Die verbleibende Restfläche von 4.470 m² wird dem Bebauungsplan Hussitenweg III zugeordnet.

Folgende Maßnahmen auf dem Karlsberg wurden bereits durchgeführt:

- Freistellen v.a. im Bereich der biotopkartieren Fläche
- Ausbildung eines unregelmäßigen Randes zur Erhöhung der Waldrandfläche
- Entnahme und Gehölzrückschnitt des strauchartigen Unterwuchses
- Belassen von einzelnen Eichen, Birnen, Kirschen, Mehlbeeren und Walnüssen als Solitär
- Belassen von schön gewachsenen Gehölzgruppen
- Erhalt der Schwarz-Kiefern
- Weitgehende Abfuhr des Schnittgutes
- Anlage von 6 Asthaufen mit stärkerem Schnittgut als Habitatelement für Reptilien
- Es erfolgt eine jährliche Beweidung im Herbst mit Nachmahd der größeren Gehölze
- Bekämpfung des Aufwuchses der Königskerze durch Mahd im Mai vor der Samenreife



Die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Karlsberg sind bereits umgesetzt.
Die Entbuschung erfolgte im Dez. 2014
Die Erichtung der Reptilienhabitate erfolgte bis März 2015
Die Fläche wird jährlich im Herbst beweidet.
Nach Bedarf erfolgt eine Nachmahd zur Beseitigung von unerwünschtem Gehölzaufwuchs.

Anrechnung ökologische Verzinsung:

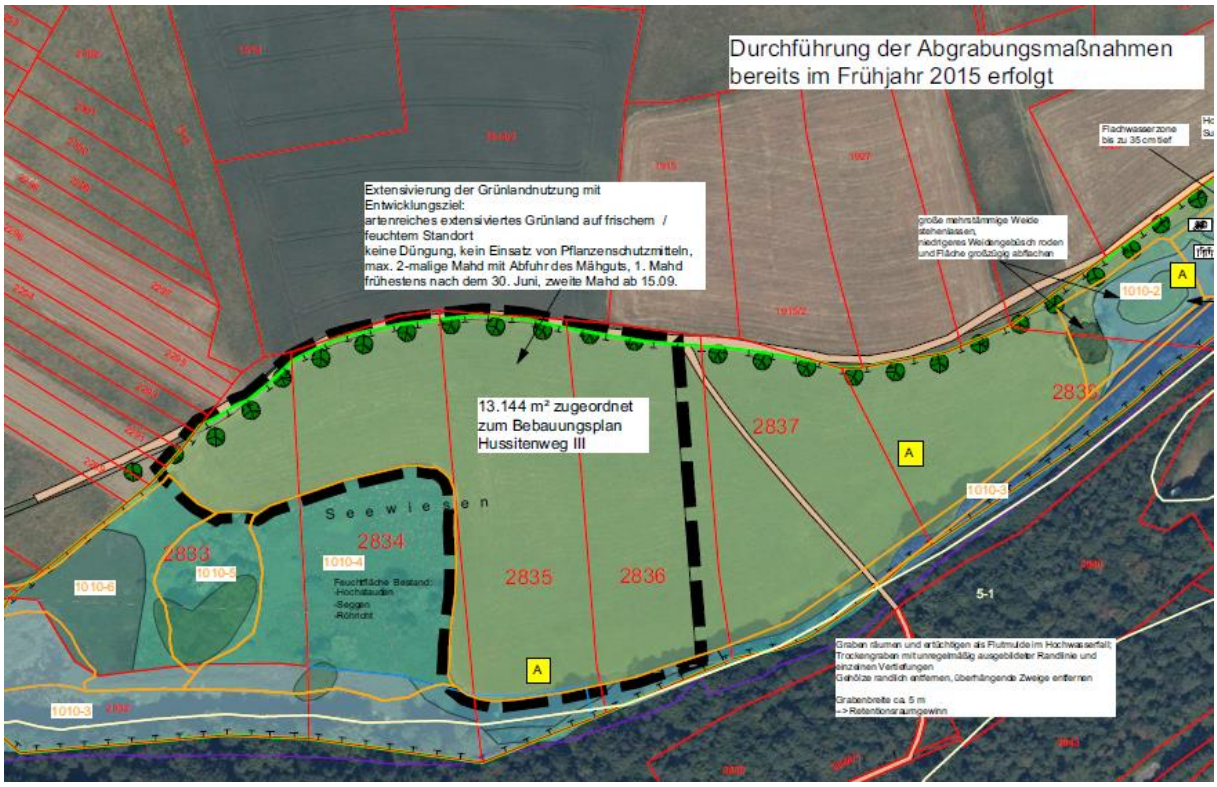
3% pro Jahr
-> 9% für März 2015 bis März 2018
9% von 4.470m² = 402,3m²

Ausschnitt aus dem Ausgleichsbebauungsplan

Da die Ausgleichsmaßnahmen bereits umgesetzt sind, kann für die Zeit von März 2015 bis März 2018 eine ökologische Verzinsung von insgesamt 9 % angesetzt werden.

Ausgleichsfläche Seewiesen

Die Ausgleichsfläche Seewiesen liegt ca. 2,5 km nordwestlich des Planungsgebietes, südlich der Umgehungsstraße im direkten Anschluss an die Kläranlage der Stadt.
Durch Erweiterung des dort vorhandenen Weihers um eine Flachwasserzone sowie der Extensivierung des Grünlands wurde ein hochwertiger Rückzugsort durch eine großflächige Abtragung für Flora und Fauna geschaffen.
Die Ausgleichsmaßnahmen in Zusammenhang mit der Umgestaltung des bestehenden Weihers wurden bereits durchgeführt.



Ausschnitt aus dem Ausgleichsbebauungsplan

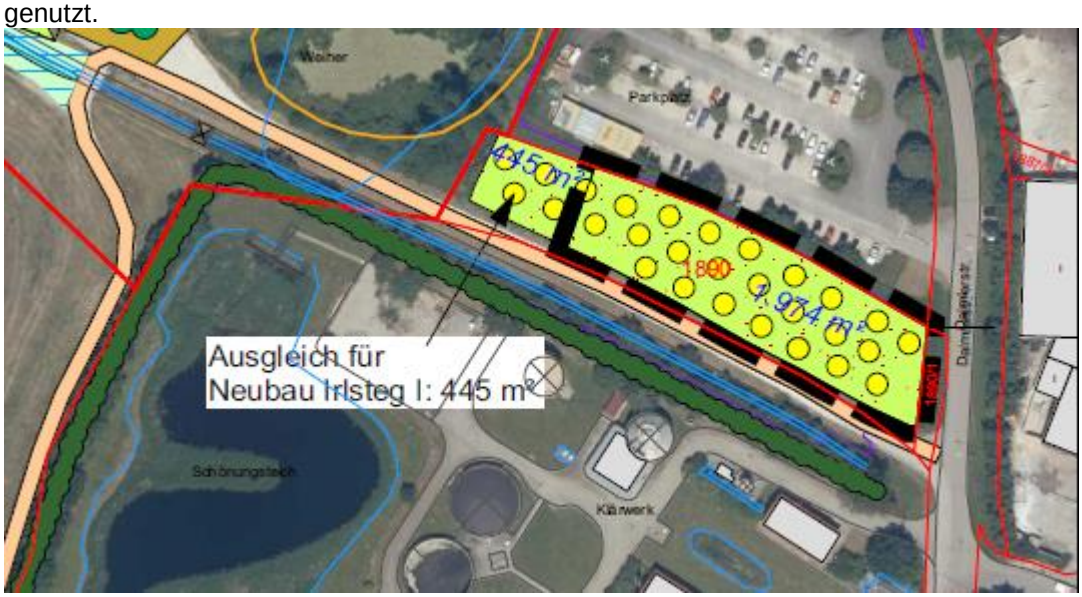
Für den Bereich der Seewiesen, der als Ausgleichsflächen dem Bebauungsplan Hussitenweg III zugeordnet wird, ist die Umwandlung des Intensivgrünlands ist in eine extensive Feuchtwiese durch Änderung des Mahdregimes vorgesehen. Bei der späteren Bewirtschaftung ist keine Düngung. keine Gülleausbringung und keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln zulässig.

Pflege: Extensives Grünland mit zweischüriger Mahd mit nachträglicher Entfernung des Mahdguts. Erster Schnitt frühestens ab 15. Juni, zweiter Schnitt ab Mitte September.

Das Monitoring der Pflege ist entscheidend über den Erfolg!
Es ist ein detaillierter Pflegeplan zu erstellen und die Pflege ist in den Pachtverträgen zu verankern!
Beim Unterhalt und der Pflege ist zu gewährleisten, dass keine mineralischen Dünger und Pflanzenschutzmittel verwendet werden.

Ausgleichsfläche Fl. 1890 nördlich der Kläranlage

Das Flurstück Nr. 1890 der Gemarkung Burglengenfeld liegt zwischen der Kläranlage und dem Parkplatz der Fa. Hansa und befindet sich im Eigentum der Stadt Burglengenfeld. Es wird derzeit als Acker genutzt.



Ausschnitt aus dem Ausgleichsbebauungsplan

Als Kompensationsmaßnahme ist vorgesehen, den Acker in eine durch Ansaat mit einer kräuterreichen, extensiven regionalen Saatmischung mit mind. 50% Kräuteranteil langfristig in ein extensives Grünland umzuwandeln eine Streuobstwiese anzulegen.
Es werden Obstbäume als Hochstämme mit Stammumfang 10-12 cm im Abstand 10 x 8 - 10 m gepflanzt. Es sollen hauptsächlich alte regionale Sorten verwendet werden, die Auswahl der Sorten erfolgt in Abstimmung mit dem Kreisfachberater.

Pflege:
Die Fläche ist in den ersten Jahren nach der Ansaat 3-4 x jährlich mit Abfuhr des Mähguts zu mähen, damit eine Aushagerung erfolgt.
In den späteren Jahren ist eine 2-schürige Mahd nach dem 15.06. und nach dem 15.09. oder die Einbindung in das Beweidungskonzept ausreichend.

Zusammenfassung Ausgleichsflächen

Nachweis der Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Ausgleichbebauungsplans:

Nachweis der Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Ausgleichbebauungsplans:

erforderliche Ausgleichsflächen Bebauungsplan „Hussitenweg III“	**19.990 m²**
Karlsberg: Aufwertung durch Freistellen der Gehölzverbuschung und Anlage von Totholzhaufen Zuordnung der restlichen (noch keinem anderen Bauvorhaben zugeordneten) Ausgleichsflächen	4.470 m²
ökologische Verzinsung: Fertigstellung der Umsetzungsmaßnahmen: März 2018 ökologische Verzinsung 3 % je Jahr: März 2015 - März 2018: 3 Jahre --> 9 % von 4470 m² = 402 m²	402 m²
Seewiesen: (gesamte Restfläche aus Sammelkompensationsfläche) Aufwertung von Grünlandflächen durch Extensivierung	13.144 m²
Streuobst nördlich Kläranlage Fl.Nr. 1890:	1.974 m²
Gesamtsumme Ausgleichsflächen	**19.990 m²**

- *Die für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hussitenweg III“ nachzuweisenden Ausgleichsflächen von 19.990 m² sind im zugeordneten Ausgleichsbebauungsplan gesichert.*
- *Der Eingriff durch die Ausweisung des Baugebiets „Hussitenweg III“ ist bei Anwendung der Eingriffsregelung durch den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ausgeglichen.*

7 Alternative Planungsmöglichkeiten – Vorabstimmung mit den Behörden

Alternative Planungsmöglichkeiten sind im Bebauungsplan in Form von Bebauungsvarianten mit Ein- und Mehrfamilienhäusern dargestellt.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurde bereits die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf informiert.

8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Daten (Biotopkartierung, Bodeninformationsdienst, ABSP, geologische Karte, Luftbilder, etc.) erstellt.
Eine wichtige Grundlage bildete auch der Landschaftsplan der Stadt Burglengenfeld.
Begleitend zum Verfahren wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) angefertigt, die ebenfalls eine wesentliche Grundlage für den vorliegenden Umweltbericht darstellen wird. Diese saP liegt allerdings zum derzeitigen Stand noch nicht vor, so dass die Aussagen zum Artenschutz nicht abschließend erörtert werden können.
Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ bei der Betroffenheit des Schutzguts mit der Einstufung der Erheblichkeit in die drei Stufen gering, mäßig, hoch.
Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgte in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nicht.

9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Monitoring hat keine allgemeine Überwachung von Umweltauswirkungen zum Inhalt, die Überwachung erstreckt sich v.a. auf die Überwachung möglicher erheblicher Auswirkungen.
Im Rahmen des Monitorings ist zu prüfen, ob die in der saP genannten Maßnahmen durchgeführt wurden und Ersatzlebensräume für die Reptilien geschaffen wurden.
Es ist zu überprüfen, ob die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans bei der Bauausführung eingehalten wurden, insbesondere, ob die Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungen und die Verwendung bzw. Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Parzellen eingehalten wurde, da diese Maßnahmen einen wesentlichen Bestandteil der Eingriffsvermeidung bedeuten.

Alle durchgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sollten, wie die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen, nach Fertigstellung förmlich abgenommen und darauf folgend im Abstand von vier Jahren zum Erhalt der Funktionsfähigkeit des Biotopverbundes und zum Erhalt des Landschaftsbildes kontrolliert werden.

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Burglengenfeld weist im südlichen Anschluss an den 2. Bauabschnitt des Wohngebiets Hussitenweg einen weiteren Bauabschnitt aus, für den größtenteils landwirtschaftlich genutzte Flächen überbaut werden. Allerdings wird auch die Rodung von biotopkartierten Gehölzbereichen erforderlich.

Es wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verfasst. Die Ergebnisse liegen noch nicht vor und werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

Die Einstufung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgte in einer dreistufigen Skala: geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen und erhebliche Auswirkungen
Die nachstehende Tabelle fasst die Auswirkungen auf die Schutzgüter abschließend noch einmal zusammen.

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	erheblich	mittel	gering
Klima / Luft	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	entfällt	entfällt	entfällt
Grundwasser	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	*offen*	*offen*	*offen*
Mensch / Lärm	gering	gering	gering
Mensch / Erholung	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering
Kultur- und Sachgüter	entfällt	entfällt	entfällt

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

- Der erheblichste Eingriff entsteht durch die Rodung der biotopkartierten Gehölzflächen. Der Verlust dieses Lebensraums hat erhebliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt.
- Auch auf das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen v.a. während der Bauzeit erheblich.
- Das Schutzgut Landschaftsbild ist ebenfalls in nicht geringer Erheblichkeit betroffen, da landschaftbildprägende Feldgehölze gerodet werden, bzw. die verbleibenden Teilflächen nicht mehr landschaftsbildprägenden Charakter haben.
- Die anderen Schutzgüter sind gering oder nicht betroffen.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind zahlreiche Festsetzungen getroffen.
Bei Umsetzung der Durchgrünungsmaßnahmen und der Artenschutzmaßnahmen kann der Eingriff minimiert werden.

Umweltbericht:
Lichtgrün Landschaftsarchitektur
Ruth Fehrmann
Kavalleriestraße 9
93053 Regensburg
Telefon: 0941 / 565870
Fax: 0941 / 565871
E-Mail: post@lichtgruen.com

Regensburg, den 27.06.2018



Annette Boßle
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Vollzug der Baugesetze
Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes "Hussitenweg III" 05.06.2018
zur Ausweisung eines „allgemeinen Wohngebiets (WA)

Beteiligung der TÖBs und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

	Die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen werden zum Beschluss erhoben.
Landratsamt Schwandorf Bauleitplanung	
Stellungnahme 15.03.2018	Auf Grundlage der mit Mitteilung des Sachgebietes 3.2 – Bauleitplanung – am Landratsamt Schwandorf vom 15.02.2018 vorgelegten Unterlagen eingegangen beim Team 612 am 19.02.2018, wird zu der im Betreff genannten Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes aus bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen: Die von der Änderung / Aufstellung betroffenen Flurnummern der Gemarkung Burglengenfeld sind nicht im Altlasten-, Bodenschutz-und Deponieinformationssystem (ABuDIS) erfasst. Das Nichtvorhandensein einer Eintragung im Altlastenkataster bedeutet lediglich, dass der unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf derzeit keine Hinweise auf das Vorliegen einer Altlast / altlastverdächtigen Fläche bekannt sind. Nachdem die Grundstücke Fl.Nr. 1539/3, 1539/4, 1539/12 der Gemarkung Burglengenfeld unmittelbar an eine Grundstücksfläche (Fl.Nr. 1539/5 Gemarkung Burglengenfeld) angrenzen, auf der in der Vergangenheit mit Stoffen (Schmiermittel/Mineralölhandel) umgegangen wurde, welche schädliche Bodenveränderungen herbeiführen können wird vorgeschlagen, folgenden Hinweis in das verfahrensabschließende Schriftstück aufzunehmen. **Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens bisher nicht bekannte schädliche Bodenverunreinigungen / Altlasten (z.B. auffällig riechendes, verfärbtes Bodenmaterial, kontaminiertes Grundwasser) - im Besonderen auf den Flächen Fl.Nr. 1539/3, 1539/4, 1539/12 der Gemarkung Burglengenfeld – festgestellt werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen. Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt unverzüglich schriftlich mitzuteilen.**
Abwägung und Beschlussvorschlag:	Der Hinweis wird unter Hinweise mit in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Landratsamt Schwandorf Kreisbaumeister	

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

Stellungnahme 14.03.2018	Das Plangebiet liegt im Süden von Burglengenfeld an der Ortsstraße Dr.-Kurt- Schumacher-Straße. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Zu den Zielen der Raumordnung (hier Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP) zählt das Anbindungsgebot an geeignete Siedlungseinheiten. Das geplante Baugebiet schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Mit der Anbindung an diese bestehenden Bauflächen ist das Ziel 3.3 des Landesentwicklungsplanes (LEP) eingehalten. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld ist der Bereich des geplanten Baugebiets als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren mit geändert werden. Bauleitpläne sind Grundlage für den baurechtlichen Vollzug, müssen formalen Anforderungen genügen und sollen darüber hinaus für alle Beteiligten (Stadt, Planer, Bauherrn, Nachbarn) leicht lesbar, verständlich und unmissverständlich sein. Dazu sollten zumindest die gesetzlichen Grundlagen und/oder ergänzende Hinweise und Erläuterungen angegeben werden (z.B. bei GRZ und GFZ). Im Hinblick auf erfolgte und möglich anstehende Gesetzesänderungen (u.a. BauGB, BauNVO, BayBO) sollte im Bebauungsplan auf den jeweiligen Rechtsstand der Normen (ggf. auf den der jeweils gültigen Fassung) hingewiesen werden. Ein Verweis auf Landesrecht bzgl. der Begriffsbestimmung des Vollgeschosses (§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V. mit Art. 2 Abs. 5 BayBO 2007) wäre ebenso ein klarstellender Vermerk. Eine Aussage zu den Regelungen der Abstandsflächen (BayBO oder abweichend nach Satzung) dient zur Information für Bauherrn, Planer und Behörden und somit der Klarheit bzw. Rechtssicherheit. Die Festsetzung, dass Garagen und Carports innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden können, könnte falsch interpretiert werden, hier sollte klarstellend auch bei den Festsetzungen auf dem Plan· auf die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen und Zulässigkeiten, z.B. Abstandsflächen und Brandschutz verwiesen werden. Da bei Grenzgaragen Stützmauern bis zu 1 Meter Höhe zulässig sind, kann der natürliche Geländeverlauf verändert werden. Zur Festsetzung der Wandhöhe sollte definiert werden, ob das natürliche oder geplante Gelände Bezugspunkt zur Berechnung der Abstandsflächen ist oder ob abweichende Abstandsflächen festgesetzt werden. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten bedarf einer städtebaulichen Begründung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Es wird darauf hingewiesen, dass die zulässige Ansichtsfläche von Werbeanlagen sehr knapp bemessen ist und deutlich unter dem Maß von verfahrensfreien Werbeanlagen nach Artikel 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO liegt.
Abwägung und Beschlussvorschlag	Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Fehlende Verweise auf bestehende Gesetzestexte werden ergänzt, es wird auf die aktuell gültigen Fassungen verwiesen. Die Festsetzungen bezüglich Abstandsflächen und Brandschutz werden mit in die Planunterlagen übernommen. Der Bezugspunkt für die Abstandsflächen wird mit Höhe des idealisierten Geländes festgelegt, eine textliche Festsetzung wird hierzu getroffen. Aufgrund der Nachfragesituation am Markt und um den sparsamen Umgang mit Wohnbauland zu gewährleisten, wurden im Baugebiet tendenziell

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

	kleinere Grundstücksgrößen geplant. Dies hat mittelbar zur Folge, dass die Bebaubarkeit der einzelnen Parzellen im selben Ausmaß eingeschränkt ist. Um eine ausreichende Auflockerung des Baugebiets zu gewährleisten und eine Überverdichtung zu vermeiden wurden die zulässigen Wohneinheiten je Parzelle auf ein Höchstmaß beschränkt. Die Ansichtsflächen von Werbeanlagen wurden bewusst in dieser Größe gewählt.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Landratsamt Schwandorf Untere Naturschutzbehörde	
Stellungnahme 02.03.2018	Die vorliegenden Unterlagen wurden hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege geprüft. Im Südosten von Burglengenfeld soll im Anschluss an bestehende Wohngebiete ein weiteres Wohngebiet ausgewiesen werden. Zudem soll nach Süden zur Umgehungsstraße eine Erschließungsstraße gebaut werden. Die dafür in Anspruch genommenen Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt. Allerdings befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs auch in der bayerischen Biotopkartierung erfasste Heckenstrukturen, die z. T. überbaut werden müssen. Die im Geltungsbereich erforderlichen Eingriffe und die Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden im Umweltbericht erfasst. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" durchgeführt. Die Berechnung ist schlüssig und nachvollziehbar. Aufgrund der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen werden geringere Kompensationsfaktoren angesetzt, was durchaus zulässig ist. Für die Beeinträchtigung der biotopkartierten Heckenbereiche ist dies allerdings nicht anwendbar. Durch die Rodung der Gehölzbestände kommt es zum vollständigen Lebensraum- und Strukturverlust, welcher durch die Minimierungsmaßnahmen nur ungenügend aufgefangen werden kann. Zudem wird im Landschaftsplan der Stadt Burglengenfeld für den Bereich der Heckengebiete die Ausweisung eines geschützten Landschaftsbestandteils vorgeschlagen. Vor diesem Hintergrund ist die Festlegung des Faktors 3,0 für die Rodung der Heckenbereiche erforderlich. Im Bereich der Parzellen 40 bis 44 ist für die Bebauung die teilweise Rodung einer Hecke. vorgesehen. Direkt entlang der südöstlichen Grundstücksgrenzen soll ein Teilbereich der Hecke erhalten werden. Im Bebauungsplan ist der zu erhaltende Bereich entsprechend gekennzeichnet, in der Legende wird dies allerdings nur als „nach Möglichkeit erhalten" beschrieben. Die Erfahrung zeigt allerdings, dass der Erhalt dieses Teils innerhalb von Privatgrundstücken nicht realistisch ist. Ein Erhalt des Heckenabschnitts kann nur über die Formulierung „ist zu erhalten" erreicht werden. Der Umweltbericht sieht die Kompensation der erforderlichen Eingriffe auf drei verschiedenen Flächen vor. Ein Teil wird im direkten Anschluss an das Baugebiet erstellt und soll so die Vernetzung von Grünstrukturen sicherstellen. Die übrige Kompensation wird auf den Sammelkompensationsflächen am Karlsberg und in den Seewiesen erbracht. Zum Teil wurden die Maßnahmen auf diesen Flächen bereits umgesetzt. Sofern die Umsetzung noch nicht erfolgt ist, sind die geplanten Maßnahmen zusammen mit den Maßnahmen am Hussitenweg umzusetzen. Bei sämtlichen Ausgleichsflächen, insbesondere jedoch bei der Fläche am Karlsberg ist die konsequente Durchführung der beschriebenen Pflegemaßnahmen zu beachten.

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

	Die Ausgleichsflächen sind durch die Stadt Burglengenfeld an das bayerische Ökoflächenkataster zu melden. In den Unterlagen sind noch keine Aussagen hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange enthalten. Eine Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde kann in dieser Hinsicht erst bei Vorlage eines Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgen.
Abwägung und Beschlussvorschlag:	Die Eingriffsbilanzierung wird nach den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde überarbeitet. Die zu rodenden Hecken werden statt eines Faktors 2,0 mit einem Faktor 3,0 berücksichtigt, was den Ausgleichsbedarf um ca. 2.350m² erhöht. Fehlende Ausgleichflächen werden auf den Seewiesen bzw. im Bereich nördlich der Kläranlage nachgewiesen. Der Ausgleichsbebauungsplan wird entsprechend überarbeitet. Die Erhaltung der Hecken im Bereich der Parzellen 40 bis 44 ist wünschenswert, allerdings ist der vollständige Erhalt aufgrund der Grundstückszuschnitte nicht möglich. Daher sind die Gehölze nicht als zu erhaltend festgesetzt, sondern lediglich als Hinweis für die Bauwerber vorgesehen, dass ein Erhalt der Hecke denkbar und wünschenswert wäre. Eine möglicherweise vollständige Rodung der Hecke wurde in der Eingriffsbilanzierung bereits berücksichtigt, indem die Hecken auf den Parzellen 40-44 mit einem Faktor 2,0 (jetzt 3,0) bilanziert wurden. Der Karlsberg wird bereits jährlich im Herbst durch Beweidung gepflegt, eine Nachmahd des verbliebenen Gehölzaufwuchses sowie eine frühzeitige Entfernung / Mahd aufgehender Königskerzen im Mai vor der Aussaat ist ebenfalls bereits beauftragt. Die Pflege ist gesichert, es finden regelmäßige Kontrollgänge statt. Der Hinweis zur Meldung der Flächen ans Ökoflächenkataster wird zur Kenntnis genommen. Die Meldung erfolgt, sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat. Bzgl. der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist bereits die Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mit besonderem Augenmerk auf Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Haselmäuse beauftragt. Die Kartierungen begannen witterungsbedingt Anfang April, Ergebnisse werden ebenfalls witterungsbeding ca. Ende Juni vorliegen und in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in die Genehmigungsfassung eingearbeitet. Nach derzeitigem Zwischenergebnis der Bestandserfassungen (Stand Mitte Mai 2018) zeichnet sich ab, dass nicht mit einem Vorkommen von saP-relevanten Reptilien wie Zauneidechsen oder Schlingnattern zu rechnen ist. Bei den vorkommenden Vogelarten wurde die saP-relevante Art Klappergrasmücke nachgewiesen. Abschließende Aussagen zum Vorkommen der Haselmaus sind erst nach finaler Auswertung der Fraßspuren Ende Oktober möglich. In der saP werden Aussagen zu geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung getroffen. Es ist den Planern bewusst, dass auch in der folgenden Entwurfsfassung im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 noch keine abschließenden Aussagen zum Artenschutz vorliegen werden. Die Beteiligung ohne Aussagen zum Artenschutz wird deshalb erfolgen, um von anderen Planungsbeteiligten und Behörden Aussagen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan zu erhalten, um diese dann rechtzeitig abarbeiten zu können. Es ist vorgesehen, den Artenschutz abschließend in der Genehmigungsfassung zu behandeln mit vorheriger enger Abstimmung der artenschutzrechtlichen Belange mit der Unteren Naturschutzbehörde.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

	Persönlich beteiligt
Landratsamt Schwandorf Sachgebiet 3.2 Immissionsschutzbehörde	
Stellungnahme 15.03.2018	1. Sachverhalt und Aufgabenstellung Die Stadt Burglengenfeld plant die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Hussitenweg III. Die Nutzung des Planungsgebietes wird als allgemeines Wohngebiet angegeben. Im Quartier A sind pro Einfamilienhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig. Pro Doppelhaushälfte / Bungalow ist je Parzelle max. eine Wohneinheit zulässig. Im Quartier B sind pro selbstständigem Gebäude (im Rahmen der Geschoßflächenzahl (GFZ/ Grundflächenzahl (GRZ)) bis zu sechs Wohneinheiten zulässig. Im Auftrag des Sachgebietes 3.2 soll zur Planung aus fachtechnischer Sicht Stellung genommen werden, um der Stadt Burglengenfeld eine sachgerechte Abwägung zu ermöglichen. 2. Stellungnahme Der Umweltbericht bedarf aus fachtechnischer Sicht insbesondere einer lärmtechnischen Ergänzung. Nach Anlage 1 zum BauGB bedarf es einer Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen. Zur Beschreibung zählt auch eine Bestandsaufnahme. Diese Bestandsaufnahme im Umweltbericht sollte durch die Beschreibung der Auswirkungen offensichtlich vorhandener gewerblichen Anlagen auf den Fl.Nr. 1539/5 und 1540/1, jeweils der Gemarkung Burglengenfeld, ergänzt werden. Der Umweltbericht sollte ferner eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung enthalten und zwar in Bezug auf die Lärmimmissionen, die von den Stellplätzen und Garagen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes an Immissionsorten im Sinne des BImSchG (z.B. Wohnungen, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) verursacht werden könnten. Dabei sollte vor allem auf die Maximalpegel (Spitzenpegel) und deren Häufigkeit in der Nacht vor dem Hintergrund eines möglichst ungestörten Schlages eingegangen werden. (Art und Menge der Immissionen – Anlage 1 Nr, 2b) cc) BauGB Eine Beschreibung der diesbezüglich geplanten Schutzmaßnahmen sollte sich anschließen (siehe Anlage 1 Nr. 2c BauBG) Hinsichtlich der Auswirkungen des Fahrverkehrs auf öffentlichen Straßen wird auf das Urteil des VGH München vom 24.11.2017 – 15 N 16.2158 verwiesen. Lichtimmissionen, die sowohl von privaten als auch von öffentlichen Anlagen (z.B. Straßenbeleuchtung) ausgehen können, sind so zu beschränken, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen können. Es wird deshalb empfohlen, folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

	Außenbeleuchtungsanlagen (Beleuchtung außerhalb von Gebäuden) sind nach dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Beleuchtung nur auf die gewünschten Flächen beschränkt bleibt. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von benachbarten Wohnungen, Büros und sonstigen Arbeitsräumen aus, ist durch geeignete Lichtpunkthöhen, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden. Das gleiche gilt auch für eine mögliche Beleuchtung von Fassaden und Werbeanlagen. Der Stand der Technik wird in den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Stand: 08.102012“ beschrieben.(diese Hinweise sind im Internet frei verfügbar) Wechsellicht darf nicht verwendet werden. Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtungs(anlage) in weniger als 5 Minuten ändert.
Abwägung und Beschlussvorschlag:	Ein schallschutztechnischer Bericht wurde erstellt und wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Umweltbericht wird hinsichtlich der Umweltauswirkungen Lärm auf Grundlage des schallschutztechnischen Berichts ergänzt. Die Ergebnisse des Schallgutachtens, sowie Festsetzungen werden in die Satzung mit aufgenommen. Folgende Festsetzung über die Lichtimmissionen sollen in den Bebauungsplan aufgenommen werden: Außenbeleuchtungsanlagen (Beleuchtung außerhalb von Gebäuden) sind nach dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Beleuchtungen, Bewegungsmelder werden an den Außenfassaden nur bei Zugängen zum Gebäude zugelassen. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von benachbarten Wohnungen, Büros und sonstigen Arbeitsräumen, ist durch geeignete Lichtpunkthöhen, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden. Sonstige Beleuchtungen von Fassaden, sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind nicht zulässig. Der Stand der Technik wird in den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Stand 08.10.2012“ beschrieben (diese Hinweise sind im Internet frei verfügbar) Wechsellicht ist unzulässig. Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtung(sanlage) in weniger als 5 Minuten ändert.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Landesbund für Vogelschutz In Bayern e.V.	
Stellungnahme	Keine Stellungnahme abgegeben.

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Regierung der Oberpfalz Herr Beier			
Stellungnahme 21.03.2018	Mit Schreiben vom 15.02.2018 haben Sie uns um Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hussitenweg III“ sowie zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes gebeten. Gegenstand der Bauleitplanung ist die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes Hussitenweg um ca. 4,7 ha. Gemäß § 1 Abs. 4 BauBG sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 -ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen insbesondere bei der Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung zu beachten, ((Z) 1.2.1) -soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. ((G)3.1) -sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. ((Z 3.2). -sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedungsstruktur vermieden werden. ((G)3.3) -sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.((Z)3.3) Unter Bezugnahme auf die aufgeführten LEP-Ziele und –Grundsätze sind Baulandausweisungen konkret und nachvollziehbar zu begrünen und den Reserveflächen im Bestand gegenüberzustellen. Zusammen mit den Bauleitplanunterlagen wurde eine aktualisierte Fassung der Wohnbaulandbedarfsberechnung vorgelegt. Als Höhere Landesplanungsbehörde haben wir im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Baugebiet „Am Kreuzberg Teil C“ zu der Bedarfsberechnung (Stand: 08/2017) Stellung genommen. In unserer Stellungnahme haben wir die der Bedarfsberechnung zugrunde liegenden Parameter sowie den sich daraus ergebenen Wohnbaulandbedarf als sehe optimistisch eingeschätzt. Die Berechnung des Wohnbaulandbedarfs erfolgt auf der Grundlage der Flächenmanagementmethode des Bayer. Landesamt für Umwelt. Ein Faktor ist dabei die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes, die aufgrund der besonderen Entwicklungsdynamik der Stadt Burglengenfeld modifiziert wurde. Dieses Vorgehen ist grundsätzlich in Ordnung. In der aktuellen Fassung der Wohnbaulandbedarfsberechnung von Februar 2018 wurde der Prognosezeitraum auf zehn Jahre festgelegt. Die zugrunde gelegten Parameter wurde ebenfalls angepasst: So wurde der Zeitraum für die Grundlage der Berechnung der Bevölkerungsprognose auf zehn Jahre (2007 bis 2017) ausgedehnt, um die Sonderentwicklung der letzten Jahre etwas zu relativieren.		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

	Im Ergebnis der Bedarfsberechnung ergibt sich dadurch ein Wohnbaulandbedarf von ca. 42,42 ha, dem verfügbare Reserveflächen im Umfang von 1,15 ha gegenüberstehen, wodurch sich ein Wohnbaulandbedarf von 41,27 ha für die kommenden Jahre ergibt. Nicht nachvollzogen werden können allerdings die auf Seite 5 des Erläuterungsberichtes zur Bedarfsberechnung von den 41,3 ha abgezogenen Bauflächen im Umfang von ca. 10 ha, da diese Flächen teilweise (z.B. BG Hussitenweg II, BG Am Grasinger Weg, BG Augustenhof II) bereits in der 2014er Wohnbaulandbedarfsberechnung berücksichtigt wurden (vgl. S. 1 des Erläuterungsberichts). Hier bitten wir um weitere Erläuterungen. Unabhängig von diesem Erläuterungsbedarf können die Berechnungen in der aktuellen Wohnbaulandbedarfsberechnung grundsätzlich nachvollzogen werden. Damit liegt im Grundsatz ein Bedarfsnachweis für die geplante Wohngebietsausweisung „Hussitenweg III“ (sowie für die im Parallelverfahren ausgewiesenen Baugebiete „Hussitenweg IIa“ und „Am Hirtberg“) vor.
Abwägung und Beschlussvorschlag:	Kenntnisnahme Mit der Regierung der Oberpfalz findet ein Termin zur Besprechung des Wohnbaulandbedarfes statt. Der grundsätzliche Bedarf ist gegeben.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Regierung der Oberpfalz Herr Bezold	
Stellungnahme	Keine Stellungnahme abgegeben.
Abwägung	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Wasserwirtschaftsamt	
Stellungnahme 08.03.2018	zu oben genannten Verfahren nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung. Bitte verstehen Sie die relativ ausführlichen Aspekte zum „vorsorgenden Bodenschutz" vor allem als Hilfestellung seitens des Wasserwirtschaftsamtes, diese noch vergleichsweise junge Thematik in die Bauleitplanung zu integrieren. **1. Altlasten** Der Bebauungsplan „Hussitenweg III" berührt am nördlichen Rand das Flurstück 1539/5 und 1539/12. Die Flurstücke 1539/2, 1539/3 und 1539/4

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	sind direkt im Bebauungsplan mit integriert. Die Flurstücknummer 1539/5 ist im ABuDIS mit der Ältlastenverdachtsnummer 376 00 871 als Altlastenverdachtsfläche geführt. Auf dem angrenzenden Flurstück 1539 wurden im Jahr 2012 zwei Heizöltanks ausgebaut, entsorgt und bodengutachterlich begleitet. Es erfolgten Wand- und Sohlbeprobungen. Das Flurstück wurde aus dem Altlastenkataster entlassen. Die Flurnummer 1539/5 ist weiterhin als Altlastenverdachtsfläche im ABuDIS geführt und hoch nicht untersucht. Die vorhandenen Flurnummern mit dem Zähler 1539 deuten darauf hin, dass vor der Grundstücksteilung diese zur Mineralölspedition Braun zugehörig waren. Daher ist das gesamte Areal mit dem Zähler 1539 in Betracht zu ziehen (siehe Grafik in der Anlage). **Wirkungspfad Boden-Grundwasser** Vor einem möglichen Baubeginn ist zu klären, ob die Grundstücke 1539/2, 1539/3 und 159/4 vormals von der Mineralölspedition genutzt wurden und ob dort eine altlastenrelevante Nutzung stattfand. Sollte dies der Fall sein ist folgendes Vorgehen zielführend. Damit der Verdacht einer Altlast bestätigt oder ausgeräumt werden kann, müssen die FI.Nr. 1539/2, 1539/3 und 159/4 mittels sofortigen Bodenerkundungen durch die Bauherrin beauftragt und untersucht werden. Die Untersuchung ist durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen zu begleiten. Die genauen Details der Analysen sind zeitnah mit dem Landratsamt Schwandorf und dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abzustimmen. **Empfehlungen Wirkungspfad Boden-Mensch/ -Nutzpflanze** Die im Bebauungsplan als Kinderspielplatz geplante, an die o. g. Flächen angrenzende Parzelle sollte für den „Wirkungspfad Boden-Mensch" und „Boden- Nutzpflanze" unter sucht werden. Das Gesundheitsamt ist zu beteiligen. **2. Öffentliche Wasserversorgung** Aus Sicht der öffentlichen Wasserversorgung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. **3. Grundwasser- und Bodenschutz** **a. Fachlicher Hintergrund** Das Schutzgut Boden wurde in der Bauleitplanung (FNP und BBP) berücksichtigt und teilweise beschrieben. Eine Beschreibung der Bodenfunktionen und eine Bodenfunktionsbewertung (= eine konkrete, gestufte Bewertung der Bodenfunktionen) hat nicht stattgefunden. Im Umweltbericht ist das Schutzgut Boden zu beschreiben (Ist-Zustandsaufnahme), die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen zu benennen und zu würdigen. Ebenfalls sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung aufzuzeigen. Durch die Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen kann erst eine Gesamtbewertung für das Schutzgut Boden abgeleitet werden. Zentrales Ziel des BBodSchG ist es, - die Bodenfunktionen zu erhalten bzw. wiederherzustellen, - die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken, - die Inanspruchnahme von Böden auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind, - Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen soweit wie möglich zu vermeiden, - bei Baumaßnahmen unter Beachtung geogener bzw. anthropogener Vorbelastungen, ein Bodenmanagement durchzuführen.		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	b. Hinweise an die Bauleitplanung Hinsichtlich der Ausführungen zum Bodenschutz geben wir folgende Hinweise und bitten, diese im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Das Plangebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 392 m - 395 m ü NN. Als geologisches Ausgangsgestein kann tertiärer Sand/Ton oder Kalkstein und die sich daraus entwickelten Böden angetroffen werden. Demnach können auf dem im Umweltbericht beschriebenen Malmkuppen flachgründige Rendzinen vorkommen. Diese stellen wie beschrieben landwirtschaftliche Grenzertragsstandorte dar (in der Bdenschätzungskarte z.B. mit der Bodenzahl 14 belegt). Solche Böden können jedoch für bestimmte Pflanzen, Tiere und Bodenorgansimen die Lebensraumfunktion in besonderem Maße erfüllen. Diese Flächen sind dann nach § 12 BBodSchV Abs. 8 grundsätzlich Ausschlussflächen für das Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht. Diese Betrachtung hat nicht stattgefunden. Das Plangebiet befindet sich ich insgesamt in einem aus hydrogeologischer Sicht sensiblen Bereich. Bodenfunktionsbewertung Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 NL 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, zu berücksichtigen. Zur Durchführung der in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2a BauGB geforderten Umweltprüfung müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürlichen Bodenfunktionen (definiert in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG) bewertet werden. Besonders relevant sind dabei die Bodenteilfunktionen: 1. Standortpotential für die natürliche Vegetation, 2. Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen, 3. Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z. B. Nitrat), 4. Rückhaltevermögen für Schwermetalle, 5. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden, 6. Böden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Zur Bestandsaufnahme und Bodenfunktionsbewertung empfehlen wir den Leitfaden des bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) ,,Schutzgut Boden in der Planung", erhältlich unter http://www.lfu.bayern.de/boden/boden_ planung/index.htm, sowie als Hilfestellung die Informationen aus dem Bodeninformationssystem Bayern http://www.BIS.bayern.de und insbesondere die Übersichtsbodenkarte ÜBK 1: 25 000 LfU, die bei der Datenstelle des Bayerischen Landesamtes bezogen werden kann (datenstelle@lfu.bayern.de). Ggf. können zur Bewertung der Bodenfunktionen die Bodenfunktionskarten des LfU herangezogen werden, welche kostenfrei im Umwelt-Atlas Bayern oder über die Datenstelle des LfU erhältlich sind. Auf der Bodenfunktionsbewertung basiert die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung und die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Ebenfalls sollen Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufgezeigt werden. Bodenmanagement Bereits bei der Planung des Vorhabens sollten geeignete Verwertungsmöglichkeiten von Überschussmassen von Bodenmaterial im Rahmen eines Bodenmanagements aufgezeigt bzw. geklärt werden. Insbesondere Mutterboden ist nach §202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

	Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Die Auffüllung mit Z 1.1-Material nach der LAGA M 20 kann erfolgen, wenn die dort genannten Anforderungen eingehalten werden. Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht her zustellen, die die Anforderungen des§ 12 BBodSchV einhält. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen. Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen. Begründung: Vermeidung von Qualitätsverlusten, Erosionsminderung Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden. Ggf. kann eine öffentliche Bereitstellungsfläche für überschüssigen Bodenaushub geschaffen werden, um diesen im Plangebiet bei Bedarf zu verwerten. Begründung: Vermeidung von Problemen bei der Verwertung (auch von ggf. geogen erhöhten Schwermetallgehalten) und Kostenminimierung. Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen. Wir bitten die Planungsunterlagen FNP und BBP um die Vorgaben des Bodenschutzes entsprechend zu ergänzen. **4. Abwasserentsorgung** Mit der geplanten Entwässerung besteht Einverständnis. **5. Oberflächengewässer/ wild abfließendes Wasser** Oberflächengewässer sind von der Maßnahme nicht betroffen. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und es sind somit keine Überschwemmungsgebiete und auch keine wassersensiblen Bereiche betroffen. Darüber hinaus wird auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. §37 WHG / Gefahr von sog. Sturzfluten) nachdrücklich hingewiesen. **6. Zusammenfassung** Unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte, insbesondere hinsichtlich der Altlastensituation, besteht mit der Planung Einverständnis. Das Landratsamt Schwandorf erhält einen Abdruck dieses Schreibens. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.
Abwägung und Beschlussvorschlag:	Zu 1. Altlasten: Die Flurstücke 1539/2 – 1539/4 waren bereits bei der früheren gewerblichen Nutzung des Flurstücks 1539 (ehemals Mineralölspedition Braun) geteilt. (siehe Anlage Genehmigungsunterlagen) Aus den Genehmigungsunterlagen geht hervor, dass die Flurstücke 1539/2 – 1539/4 bis jetzt

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

	noch nicht bebaut wurden. Ein Altlastenverdacht kann für die Flurnummer 1539/2 – 1539/4 daher ausgeschlossen werden. Im Zuge der Bodenuntersuchungen werden im Bereich der Flurstücke Beprobungen durchgeführt. Zu 2. Öffentliche Wasserversorgung: Kenntnisnahme Zu 3. Grundwasser- und Bodenschutz a) Die Planungsunterlagen FNP und BBP werden gemäß den Vorschlägen des WWA und um die Vorgaben des Bodenschutzes entsprechend ergänzt. b) Die Hinweise zum Schutzgut Oberboden werden mit in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen. Die weiteren Hinweise des WWA zum Bodenmanagement entsprechen den allgemeinen Regeln der Technik und werden im Rahmen der Erschließung beachtet. Die Empfehlungen über die Lagerung des Oberbodens, der Befahrung bei entsprechender Witterung und der Verwertung des Bodenaushubs werden je nach Möglichkeit bei der Erschließung berücksichtigt. Zu 4. Abwasserentsorgung Kenntnisnahme Zu 5. Oberflächengewässer/ wild abfließendes Wasser Kenntnisnahme Zu 6. Zusammenfassung Kenntnisnahme
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	
Stellungnahme	Keine Stellungnahme abgegeben.
Abwägung	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	
Stellungnahme	Keine Stellungnahme abgegeben.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Regionaler Planungsverband	
Stellungnahme 01.03.2018	Gegen den Bauleitplan werden keine Bedenken erhoben.
Abwägung	Kenntnisnahme
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach	
Stellungnahme 05.03.2018	Gegen den vorgelegten Bebauungsplan „Hussitenweg III“ einschl. des Ausgleichsbebauungsplanes „Hussitenweg III – extern“ sowie der erforderlichen gleichzeitigen Änderung des Flächennutzungsplanes jeweils in der Fassung vom 31.01.2018 bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwendungen. Nachfolgender Hinweis ist zu beachten: Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße 2397 wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße 2397 ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die für deren Bemessung

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

	erforderlichen Daten können beim Staatlichen Bauamt angefordert werden. Die Kosten für Planung, Einrichtung und Unterhaltung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der Staatsstraße trägt die Stadt Burglengenfeld. Der Baulastträger der Staatsstraße 2397 trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschl. Satzung) ist 2-fach dem Staatlichen Bauamt zu übersenden.
Abwägung und Beschlussvorschlag:	Kenntnisnahme
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz	
Stellungnahme 02.03.2018	Im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes und der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Hussitenweg III“ ist derzeit weder ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung angeordnet, noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung einer solchen beabsichtigt. Von Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz bestehen keine Bedenken und Einwendungen gegen die Planungen.
Abwägung und Beschlussvorschlag:	Kenntnisnahme
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Landratsamt Schwandorf Gesundheitsamt	
Stellungnahme	Keine Stellungnahme abgegeben.
Abwägung	

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	
Stellungnahme 12.03.2018	Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nimmt zu o.g. Planungen wie folgt Stellung: Wald i.S. des BayWaldG ist nicht betroffen. Die überplante Fläche wird zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich hierbei um intensiv genutztes Ackerland mit durchschnittlichen landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen. Landwirtschaftliche Hofstellen befinden sich nicht im Planungsgebiet bzw. grenzen nicht unmittelbar daran an. Übergeordnete von uns zu vertretende Belange stehen Ihren Planungen nicht entgegen. Es besteht Einverständnis.
Abwägung und Beschlussvorschlag:	Kenntnisnahme
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Gewerbeaufsichtsamt bei der Regierung der Oberpfalz	
Stellungnahme 26.03.2018	Es sind uns derzeit keine Umstände oder Planungen bekannt, durch die Belange des Amtes aufgrund der im Betreff genannten Maßnahme berührt sind.
Abwägung und Beschlussvorschlag:	Kenntnisnahme
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

Industrie- und Handelskammer	
Stellungnahme	Keine Stellungnahme abgegeben.
Abwägung	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Handwerkskammer Niederbayern/Oberpfalz	
Stellungnahme 14.03.2018	Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o.g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten. Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen, möchten in diesem Zuge jedoch auf immissionsschutzrechtliche Bedenken hinweisen. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet können sich nach unserem Kenntnisstand mehrere Gewerbe- und Handwerksbetriebe befinden. Wir möchten an dieser Stelle auf bereits vorgebrachte Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplanverfahren des Bauabschnitts II („Hussitenweg II, BA II) mit Schreiben vom 25.02.2015 und 13.08.2014 verweisen. Zum damaligen Verfahren im BA II hieß es u.a. in der schalltechnischen Untersuchung, dass auf das allgemeine Wohngebiet entsprechende Immissionen einwirken. Aus diesem Grund bestand für das Gutachterbüro damals die Aufgabe, die lärmschutztechnische Verträglichkeit des geplanten Bebauungsplanes zu prüfen und zu bewerten sowie geeignete Festsetzungen für den Bebauungsplan zu erarbeiten. Dabei musste laut Gutachterbüro sichergestellt bleiben, dass betroffene Betriebe in ihrem Bestand nicht gefährdet werden. Die bereits im Verfahren zum BA II angeführten möglichen Emissionen gilt es bei den weiteren Planungen im laufenden Verfahren ebenfalls entsprechend zu berücksichtigen und zu würdigen. Da nach den vorliegenden Planungen sogenannte schützenswerte Immissionsorte (Wohnnutzung) noch näher an bestehende Gewerbebetriebe heranrücken, wird eine aktualisierte immissionsschutzrechtliche Untersuchung als zwingend erforderlich angesehen. In diesem Zuge wird die geplante heranrückende Wohnbebauung mit einem direkt angrenzenden WA-Gebiet sowie die Änderung des Gebietstypus im Flächennutzungsplan zu einem allgemeinen Wohngebiet als kritisch bewertet. Eine heranrückende Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe ist im Zuge der Ausweisung des geplanten WA-Gebietes vor allem dann kritisch zu bewerten, wenn keine ausreichenden Abstände eingehalten werden, da bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind. Besonders durch die Schaffung neuer schützenswerter Immissionsorte (neue Wohnbebauung) sowie durch die innerhalb des WA-Gebietes reduziert geltenden allgemeinen Immissionsgrenzwerte nach

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

	TA Lärm kann der Bestandschutz eines in unmittelbarer Nähe emittierenden Betriebes sowie dessen Entwicklungsmöglichkeiten stak gefährdet sein. Um den Bestandsschutz bestehender Gewerbebetriebe ausreichend zu wahren und Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft zu geben, sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen und bereits im Rahmen der Bauleitplanung planerisch zu lösen. Ein wichtiges Mittel zur Bewältigung von zu erwartenden Immissionsschutzproblemen ist zum Beispiel die Einhaltung ausreichender Abstände zwischen emittierender Nutzung (Gewerbe) und störempfindlicher Nutzung (Wohnen). Generell ist anzuführen, dass sich die Entfaltungsmöglichkeiten des Handwerks zunehmen erschweren. Früher selbstverständliche Formen des Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten werden von vielen Einwohnern heutzutage oft nicht mehr akzeptiert. Der Standortsicherung der bestehenden Handwerksbetriebe sollte somit, speziell auch unter dem Gesichtspunkt immissionsschutzrechtlicher Problematiken, eine hohe Bedeutung zukommen. Aufgrund der vorgebrachten immissionsschutzrechtlicher Bedenken können wir auf Basis des vorliegenden Informationsstandes keine Zustimmung zu den vorliegenden Planungen geben. Da zum Immissionsschutz bislang keine Bewertung in den vorliegenden Planunterlagen erfolge, ist die immissionsschutzrechtliche Situation unter beschriebener Ausgangslage mit Fachstellen (Landratsamt) zu erörtern, um bereits genehmigte Betriebsabläufe nicht zu gefährden. Weitere Informationen, die gegen die übrigen Planungen sprechen, liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.
Abwägung und Beschlussvorschlag:	Eine schallschutztechnische Untersuchung hat zwischenzeitlich stattgefunden. Die Gebäudestellung der Parzelle 45 wird verändert, so dass sich nur vernachlässigbare Bereiche mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ergeben. Die Baugrenzen werden hier entsprechend angepasst. Die angrenzenden Gewerbe- und Handwerksbetriebe werden somit in ihrem Bestand nicht gefährdet. Derzeit sind keine weiteren Entwicklungen der ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe bekannt.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Bayernwerk Netz GmbH	
Stellungnahme 05.03.2018	Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN - Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr - bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

	oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 20 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich gelbes A eingeplant werden. Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist möglich, sofern genügend Grundstückseigentümer vor Erschließung des Baugebietes eine kostenpflichtige Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in Ihr Grundstück bestellen. Wir werden hierzu mit allen Grundeigentümern Kontakt aufnehmen und eine Erschließungsvereinbarung anbieten. Die Kostenbeteiligung in Höhe von derzeit ca. 1.300 EUR je Bauparzelle wird bei der späteren Anschlusserstellung angerechnet. Die Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme inkl. der notwendigen Anbindung an das vorhandene Gasnetz muss gegeben sein.
Abwägung und Beschlussvorschlag:	Eine Fläche von ca. 20 m² für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation wird im vorgeschlagenen Bereich berücksichtigt.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Stadtwerke Burglengenfeld	
Stellungnahme 08.03.2018	Zur Änderung des FNP und Aufstellung eines Bebauungsplanes nehmen wir bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wie folgt Stellung: 1. Wasserversorgung Die Wasserversorgung für das überplante Gebiet ist derzeit nicht gesichert. Die Sicherstellung der Wasserversorgung hat im Rahmen der Erschließung des Baugebietes nach den Vorgaben der Stadtwerke Burglengenfeld zu erfolgen. Durch das geplante Baugebiet verläuft die Hauptwasserleitung DN 300 AZ. Diese muss im Zuge der Erschließung rückgebaut, entsorgt und durch eine neue Hauptwasserleitung DN 300 im öffentlichen Grund ersetzt werden. Das künftige Baugebiet muss an die Druckerhöhungsanlage „Hussitenweg“ angeschlossen werden. Wegen der Erweiterung des Versorgungsgebietes ist eine hydraulische Berechnung des Leitungsnetzes erforderlich. Die erforderlichen Berechnungen werden von den Stadtwerken nach Vorlage der Planungen erfasst. Die Kosten für die Berechnung und evtl. erforderliche Erweiterungsmaßnahmen am Leitungsnetz sind vom Erschließungsträger zu tragen. Die Wasserleitungen sind grundsätzlich auf öffentlichem Grund zu verlegen. Für die künftige Entwicklung der angrenzenden Flächen ist vorsorglich eine Wasserleitung DN 250 von der Hauptwasserleitung DN 300 bis zur nächsten Straßenabzweigung außerhalb des Baugebietes in Richtung Umgehungsstraße zu verlegen. 2. Schmutzwasser Die Schmutzwasserbeseitigung (häusliches Abwasser) für das überplante Gebiet ist derzeit nicht gesichert. Die Sicherstellung der Schmutzwasserbeseitigung hat im Rahmen der Erschließung des Baugebietes nach den Vorgaben der Stadtwerke Burglengenfeld zu erfolgen.

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

	Der Abwasserkanal ist als Freispiegelkanal auszuführen. Wegen der Erweiterung des Abwassernetzes ist eine hydraulische Berechnung erforderlich. Die erforderlichen Berechnungen werden von den Stadtwerken Burglengenfeld nach Vorlage der Planunterlagen veranlasst. Die Kosten für die Berechnungen und eventuell erforderliche Rückhalte- oder Umbaumaßnahmen an der bestehenden Kanalisation sind vom Erschließungsträger zu tragen. Die Kanalleitungen sind grundsätzlich auf öffentlichem Grund zu verlegen. 3. Niederschlagswasser 3.1 Niederschlagswasser von Privatflächen Die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Das Niederschlagswasser von Privatflächen ist innerhalb des Baugrundstücks flächenhaft über Sickermulden mit bewachsener Oberschicht entsprechend den technischen Regeln und den einschlägigen Vorschriften (Merkblatt Nr. 4.4/22 vom Bayer. Landesamt für Umwelt, NWFreiV, TRENGW) zu versickern. Unterirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerungen) sind **nicht** zulässig. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Baugrunds Sickerversuche durchzuführen. Die Ergebnisse sind den Stadtwerken Burglengenfeld zur Kenntnisnahme vorzulegen. Falls keine ausreichende Sickerfähigkeit des Baugrundes gegeben ist, ist das Kanalnetz für die Einleitung von Niederschlagswasser zu bemessen und herzustellen. Die Kosten für die Bemessung und die eventuell erforderlichen Maßnahmen sind vom Erschließungsträger zu tragen. 3.2 Niederschlagswasser von Straßenflächen Das Niederschlagswasser von Straßenflächen ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Dies ist bei der hydraulischen Berechnung zu berücksichtigen. 4. Straßenführung In Stichstraßen ist u.a. der Winterdienst nicht oder nur in eingeschränktem Umfang möglich. Daher sollten Stichstraßen generell vermieden werden oder als nicht öffentliche Straßen ausgewiesen werden. Insbesondere sollte geprüft werden, inwieweit der Wendehammer in der Stichstraße zu den Parzellen 11-14 erforderlich ist. Im weiteren Verfahren sind Versorgungs- und Entwässerungspläne einschließlich Berechnungen bei den Stadtwerken Burglengenfeld vorzulegen.
Abwägung und Beschlussvorschlag:	1. Wasserversorgung: Die Wasserversorgung wird mit der Erschließungsplanung gesichert. Die Abstimmung der Erschließungsunterlagen erfolgt mit den Stadtwerken Burglengenfeld. Der Anschluss erfolgt an die Druckerhöhungsanlage „Hussitenweg“. Eine hydraulische Berechnung des Leistungsnetzes wird ebenfalls durch das Ingenieurbüro Gauff durchgeführt. 2. Schmutzwasser: Durch das Ingenieurbüro Gauff hat hier bereits eine hydraulische Berechnung stattgefunden. Nach mündlicher Aussage kann das Abwassernetz des neuen Baugebietes an den Bestand angeschlossen werden. Eine schriftliche Bestätigung liegt noch nicht vor. 3. Niederschlagswasser 3.1 Die Hinweise werden beachtet. Sickerversuche wurden in der Zwischenzeit durchgeführt. Nach vorläufiger Auswertung ist die Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet möglich. Das endgültige Gutachten wird derzeit erstellt. 3.2 Das Einleiten des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation wurde in der hydraulischen Berechnung berücksichtigt. 4. Die beiden Stichstraßen bei Parzelle 17-20 und Parzelle 22-25 werden als nichtöffentliche Straßen ausgewiesen, in der Stichstraße bei Parzelle 11 – 14 ist die Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug/Winterdienst gegeben.

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

	Die Erschließungsplanung wird hinsichtlich Kanal und Wasser mit den Stadtwerken Burglengenfeld abgestimmt.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Briefzentrum Regensburg	
Stellungnahme	Keine Stellungnahme abgegeben.
Abwägung	
Beschluss	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Deutsche Telekom Technik	
Stellungnahme 12.03.2018	Ihr Schreiben ist am 16.02.2018 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegen zunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass -für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	-auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend§ 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, -eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben, -die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden: -dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern. -Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten. Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 12 Bajuwarenstr. 4 93053 Regensburg Tel. 0800-3309 747 Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. WICHTIG: Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann. Hierzu kann - wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen - auch folgende zentrale Email -Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.		

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

Abwägung und Beschlussvorschlag:	Einer oberirdischen Bauweise (siehe oben) wird nicht zugestimmt. Ansonsten Kenntnisnahme.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Günter Plössl	
Stellungnahme	Keine Stellungnahme abgegeben.
Beschluss	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Stadtbaumeister Haneder	
Stellungnahme 16.02.2018	Die städtebauliche Entwicklung schreibt hier das Gesamtkonzept für das Gebiet zwischen Naabtalcenter und Naabtalpark in einem weiteren, sinnvollen Abschnitt fort. Wünschenswert in dem Zusammenhang ist die verkehrstechnische Anbindung an die Umgehungsstraße, die zur Entlastung und Verteilung des Verkehrs sowohl im Gebäudebestand als auch den überplanten Flächen beiträgt. Begrüßenswert ist weiterhin die Kombination der geplanten Haupterschließungsachse bis zur Umgehungsstraße mit einer Baumallee sowie zwei begleitenden Gehwegen zur besseren Anbindung, sowohl für die weitere städtebauliche Entwicklung links und rechts dieser Achse, als auch die Anbindung an die Naherholungsflächen beim Raffa. Die geplante Verbindung der einzelnen Biotoptrittsteine ist ein weiterer Schritt in Richtung gewünschter Durchgrünung von Baugebieten. Der Verbund des bestehenden großen Biotops am Rande des Baugebiets „Hussitenweg I“ und jetzt „Hussitenweg III“ hinüber zur Kammererallee an der Regensburger Straße bedeutet nicht nur Aufenthaltsqualität für die heimische Fauna, sondern ermöglicht auch mit einem in der Zukunft begleitend geplanten Fußweg, vorhandene und geplante Einzelhandelsflächen fußläufig zu erreichen. Die Aufenthaltsqualität im Baugebiet selbst und in einem ganzen Stadtviertel wird dadurch immens aufgewertet. Die Untersuchung und der wirtschaftliche Betrieb hinsichtlich einer zentralen Wärmeversorgung sind vorzunehmen und vorzulegen. Das Baugebiet ist insgesamt mit einem Leerrohrverbund für Breitband entsprechend der geplanten Parzellen zu erschließen.

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

	Die Haupterschließungsachse ist 6 m breit mit 1,50 m breiten Gehwegen links und rechts begleitend, durch Hochbord abgetrennt, barrierefrei zu gestalten. Die städtebauliche Durchmischung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie mehrgeschossigen Wohnungsbauten trägt dem aktuellen Bedürfnis am Wohnungsmarkt Rechnung. Die Haupterschließungsachse zur Umgehungsstraße entlastet das bestehende Verkehrsnetz und unterstützt den Ziel- und Quellverkehr. Die Grundlage für eine weitere städtebauliche Erschließung in diesem Bereich wird damit auch geschaffen. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist zu fördern. Die Überplanung der aufgezeigten Flächen wurde durch mehrere Gespräche im Vorfeld mit allen Planungsbeteiligten bereits optimiert.
Abwägung und Beschlussvorschlag:	Mit der Firma Naturstrom und den Stadtwerken Burglengenfeld wurde die Systematik für eine zentrale Wärmeversorgung besprochen, nach derzeitigem Entwicklungsstand ist momentan noch keine Wirtschaftlichkeit gegeben. Die Hinweise bezüglich Breitband und der Ausbildung der Haupterschließungsachse werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Erschließungsplanung wird mit der Stadt Burglengenfeld abgestimmt und durch die Stadt freigegeben. Die Breite der Haupterschließungsachse wurde im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Stadt Schwandorf	
Stellungnahme 26.02.2018	Keine Belange betroffen
Abwägung	Kenntnisnahme
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Stadt Maxhütte-Haidhof	

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

Stellungnahme 21.02.2018	Keine Äußerung
Abwägung	Kenntnisnahme
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Stadt Teublitz	
Stellungnahme 12.03.2018	Die Stadt Teublitz hat bezüglich der Bebauungsplanaufstellung keinerlei Einwendungen.
Abwägung	Kenntnisnahme
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Markt Kallmünz	
Stellungnahme 02.03.2018	Zu der im Betreff genannten Angelegenheit teilen wir mit, dass sich der Marktgemeinderat von Kallmünz in seiner Sitzung vom 26.02.2018 mit dem im Betreff genannten Bauleitplanverfahren der Stadt Burglengenfeld befasst. Durch die Ausweisung des Baugebietes erfolgt eine weitere Flächenversiegelung durch die sich die Hochwassersituation im Markt Kallmünz zusätzlich verschärft. Auf die Einhaltung des interkommunalen Abstimmungsgebotes des § 2 Abs. 2 BauGB wird Bezug genommen. Die zusätzliche Flächenversiegelung entfaltet unmittelbar negative Auswirkungen auf die Hochwassersituation des Marktes Kallmünz. Aus den vorliegenden Planunterlagen ist nicht ersichtlich, welche Maßnahmen geplant sind um hier entgegen zu wirken. Der Marktgemeinderat Kallmünz hat daher beschlossen, dass die Belange des Marktes Kallmünz im Verfahren entsprechend zu würdigen und zu berücksichtigen sind, ggf. sind Rückhaltungen hinsichtlich der abzuleitenden Abwässer verbindlich festzusetzen und zu realisieren. Die negativen Auswirkungen der sich weiter verschärfenden Hochwassersituation auf das Gebiet der Nachbargemeinde Kallmünz sind zu vermeiden.

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

	Aufgrund des Marktgemeinderatsbeschlusses werden Sie gebeten, Ihre Planungen entsprechend anzupassen.
Abwägung und Beschlussvorschlag:	Siehe Schreiben Stadtwerke Burglengenfeld vom 15.03.2018: 1. Schmutzwasser: Das Schmutzwasser (häusliches Abwasser) wird in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Die Abwassermengen werden bei der wasserrechtlichen Erlaubnis der Kläranlage berücksichtigt. Aus dieser Sicht sehen wir keine Probleme bezüglich der Hochwassersituation in Kallmünz. 2. Niederschlagswasser: Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke muss auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dadurch ergeben sich ebenfalls keine Auswirkungen auf die Hochwassersituation in Kallmünz. Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird in den Schmutzwasserkanal eingeleitet, jedoch sind die Ableitungsmengen in der Relation zu gering, um eine Verschärfung der Hochwassersituation in Kallmünz zu bewirken. Des Weiteren hat die Stadt Burglengenfeld im Rahmen der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf den „Seewiesen“ südlich der Kläranlage Burglengenfeld durch großflächige Bodenabtragung bereits ein zusätzliches Retentionsraumvolumen von ca. 4.100 m³ geschaffen. Dieser Retentionsraumgewinn wirkt sich v.a. auf unterstromig liegende Flächen aus. Die oberstromig liegende Stadt Burglengenfeld profitiert also nicht von diesem Retentionsraumgewinn, sehr wohl jedoch der unterstromig dieser Maßnahme liegende Markt Kallmünz. Mit der Schaffung von 4.100 m³ zusätzlichem Retentionsraum wurde daher bereits ausreichend Rückhaltevolumen geschaffen.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Gemeinde Holzheim am Forst	
Stellungnahme	Keine Stellungnahme abgegeben.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Markt Schmidmühlen	
Stellungnahme	Keine Stellungnahme abgegeben.
Abwägung	

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

Beschluss	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Markt Regenstauf	
Stellungnahme	Keine Stellungnahme abgegeben.
Abwägung	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Markt Rieden	
Stellungnahme	Keine Stellungnahme abgegeben.
Abwägung	
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Eheleute Hennig	
Stellungnahme **15.03.2018**	Ich erhebe hiermit Widerspruch gegen die Bebauungsplanung „Hussitenweg III“ Bauquartier B und beantrage eine ausreichende Abstandsfläche zwischen dem geplanten Wohngebiet und den Flurstücken 1539/5 und 1539/6 der Gemarkung Burglengenfeld zu berücksichtigen. Gründe: Wir sind Eigentümer des Grundstücks Am Alten Stadtweg 16, 93133 Burglengenfeld mit den Flurnummer 1539/1, 1539/5 und 1539/6 der Gemarkung Burglengenfeld. Der Bebauungsplan „Hussitenweg III“ Bauquartier B umfasst unter anderem die Flurstücke 1539/2 und 1539/3 der Gemarkung Burglengenfeld.

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

	Diese grenzen unmittelbar an unser Grundstück an, wir sind somit von der Änderung des Bebauungsplans betroffen wie im Folgenden weiter ausgeführt wird. Unser Grundstück liegt im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Die Flurstücke 1539/5 und 1539/6 sind mit einem Gebäudekomplex aus einer Kfz-Werkstatt, einem Büro und einer Wohneinheit bebaut. Laut Ministerialblatt (MBl. NRW.) Ausgabe 2007 Nr. 29 vom 12.10.2007 Seite 655 bis 686 Anlage 1 handelt es sich bei einer Kfz-Werkstatt (Lfd.Nr. 220) um eine Betriebsart der Abstandsklasse VII. Den Trägern öffentlicher Belange, die Aufgaben des Immissionsschutzes wahrnehmen, dient dies als Handlungsanleitung, insbesondere sind die in der Abstandsliste aufgeführten Abstände zur Anwendung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen i.S. vom § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz in Bauleitplanverfahren bestimmt. Die Abstandsfläche VII entspricht einem Abstand von 100 Meter. Ein für den Immissionsschutz bedeutsamer Abstand ist bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht berücksichtigt. In § 3 Art der Satzung des Bebauungsplanes wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Im Erläuterungsbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes vom 31.01.2018 wird unter Ziffer 3.2 angegeben die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen würden beim Bauleitplanverfahren bzw. beim Baugenehmigungsverfahren beachtet. In § 18 des Bebauungsplanes wird angegeben die schallschutztechnischen Belange werden im Laufe des Verfahrens betrachtet. Weitere Ausführungen zum Immissionsschutz werden nicht gemacht. Tatsächlich grenzt unmittelbar an das geplante allgemeine Wohngebiet eine bereits bestehende Kfz-Werkstatt an. Eine erkennbare Abgrenzung der beiden Baugebiete ist laut Bebauungsplan nicht vorgesehen. Es wird daher beantragt eine ausreichende Abstandsfläche zwischen dem geplanten Wohngebiet und den Flurstücken 1539/5 und 1539/6 zu berücksichtigen. Andernfalls ist nicht sichergestellt, dass eine weitere gewerbliche Nutzung uneingeschränkt möglich ist. Das Grundrecht auf freie Berufswahl (Art. 12 Abs. 1 GG) steht im Widerspruch zu den Pflichten eines Eigentümers nach 14 Abs. 2 GG. Das Betreiben einer Kfz-Werkstatt wurde mit Bescheid vom 14.09.2009 des Landratsamtes Schwandorf Herrn Roland Hennig genehmigt. Unser Eigentümerrecht (Art 14 Abs. 1 GG) wäre eingeschränkt, wenn durch das angrenzende Wohngebiet die Nutzung unseres Grundstücks nicht mehr wie bisher möglich ist. Weiter wird angeführt, dass sich bei Bebauung mit mehreren dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und wenig Abstand zu unserem Gebäude der Wert unseres Hauses vermindert. Es wird gebeten, die Einwendungen bei der Überarbeitung der Planung zur berücksichtigen.
Abwägung und Beschlussvorschlag	Eine schallschutztechnische Untersuchung hat zwischenzeitlich stattgefunden. Die Gebäudestellung der Parzelle 45 wird verändert, so dass sich nur vernachlässigbare Bereiche mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ergeben. Die Baugrenzen werden hier entsprechend angepasst. Die angrenzenden Gewerbe- und Handwerksbetriebe werden somit in ihrem Bestand nicht gefährdet. Die Anordnung der Mehrfamilienhäuser wurde bewusst an der Haupterschließungsstraße gewählt, um den Verkehr direkt stadteinwärts bzw. stadtauswärts zu verteilen. Lange Fahrtwege durch die Anliegerstraßen und somit ein noch höheres Verkehrsaufkommen in den Anliegerstraßen ergeben sich dadurch nicht. Weshalb das angrenzende Wohngebiet mit zulässigen Mehrfamilienhäusern den Wert des im Mischgebiet angrenzenden Gebäudes (Kfz-Werkstatt mit Büro und Wohneinheit) im Wert mindern soll, ist nicht erkennbar. Der Einwand „Wertminderung“ wird als unbegründet angesehen.

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Anwohner	
Stellungnahme 15.03.2018	Wir, die Unterzeichner, sind Eigentümer von Grundstücken der Baugebiete Hussitenweg I, II und des Alten Stadtweges. Mit mehr oder minder großem „Entsetzen“ haben wir aus der Presse und dem Internet die geplanten Festsetzungen der Stadt Burglengenfeld für den neu errichteten Bebauungsplan „Hussitenweg III“ zur Kenntnis nehmen müssen. Insbesondere die geplante Errichtung von sieben Mehrparteienhäusern im „Wohnblockstil“ entlang der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße, welche teilweise auch als Sozialwohnungen vorgesehen sind, greift unmittelbar in unsere Rechte als Eigentümer benachbarter Grundstücke ein. Eine solche Bebauung sollte nicht unmittelbar an die bereits bestehende Bebauung angrenzen. Im Übrigen passt die geplante Art der Bebauung nicht in die bereits bestehende, nachdem bislang dort im Wesentlichen nur Einfamilienhäuser errichtet wurden. Auch dürfte die bisherige Erschließung dieser Mehrfamilienhäuser durch die Dr.-Kurt-Schumacher-Straße mit dem verbundenen erheblich erhöhten Verkehrsaufkommen zu großen Problemen bei der Zu- und Abfahrt sowie in Hinblick auf die zahlreichen Kleinkinder und Schulkinder, die hier zum Kindergarten oder zur Schule gehen, führen. Selbstverständlich hat diese geplante Art der Bebauung auch erhebliche Auswirkungen auf den wirtschaftlichen Wert unserer Grundstücke, die wir ja für nicht unerhebliche Kaufpreise seinerzeit von der Stadt Burglengenfeld erworben haben. Die enthaltenen Festsetzungen im Bebauungsplan, vor allem die als Sozialwohnungen geplanten Mehrfamilienhäuser direkt an der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße, führen zu einem erheblichen Wertverlust unseres Eigentums und beeinträchtigen unsere Dispositionsbefugnis über unser Grundstück. Wir regen daher an, zumindest die an der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße geplanten Mehrfamilienhäuser nicht neben die bereits bestehende Bebauung zu „setzen“, sondern im Bauabschnitt III einzufügen.
Abwägung und Beschlussvorschlag	Durch die Ausweisung der Mehrfamilienhäuser im Quartier B wird versucht der Nachfrage nach Wohnungen gerecht zu werden. Laut Stadtratsbeschluss soll die Möglichkeit nach bezahlbarem Wohnraum geschaffen werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden lediglich die rechtlichen Voraussetzungen nach bezahlbarem Wohnraum geschaffen. Der Bebauungsplan sieht zwingend keine Sozialwohnungen vor. Im Baugebiet sind insgesamt 128 Wohneinheiten möglich. Laut Empfehlung des Stadtrates soll ein Anteil der Bebauung von ca. 10 % durch bezahlbaren Wohnraum gedeckt werden. Dies entspricht 12 Wohneinheiten bzw. zwei Mehrfamilienhäuser. Die Anordnung der Mehrfamilienhäuser wurde bewusst an der Haupterschließungsstraße gewählt, um den Verkehr direkt stadteinwärts bzw.

Stellungnahme der/des	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

	stadtauswärts zu verteilen. Lange Fahrtwege durch die Anliegerstraßen und somit ein noch höheres Verkehrsaufkommen in den Anliegerstraßen ergeben sich dadurch nicht. An der Verlängerung der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße wird der Gehweg beidseitig fortgeführt, wodurch die Sicherheit für Fußgänger gewährleistet ist.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt
Andreas Freundl	
Stellungnahme 26.03.2018	In diesem Brief möchte ich mein Anliegen bezüglich des Bebauungsplanes Hussitenweg III vorbringen. Auf der Parzelle 15 befinden sich mehrere Bäume (darunter eine große Eiche) sowie Hecken und Sträucher, in denen sehr viele Tiere leben. Wenn die Parzelle 15 bebaut wird, muss dort alles abgeholzt werden, wodurch viel natürlicher Lebensraum für Tiere zerstört wird. Ich bitte darum, die Parzelle 15 als Grünfläche zu belassen. Mir ist bewusst, dass diese Entscheidung größere finanzielle Einbußen für die Stadt bedeutet und dass bei der Planung eines Baugebietes sehr viele – und teils widersprüchliche - Interessen, Zwänge und Regeln miteinander in Einklang gebracht werden müssen. Langfristig werden sich Entscheidungen im Sinne des Umweltschutzes aber positiv auf die Stadt und die Gesundheit ihrer Bewohner auswirken. Ich möchte betonen, dass es mir nicht darum geht, einen Nachbarn weniger zu bekommen. Bei der Auswahl unseres Grundstücks war uns bewusst, dass das Baugebiet Hussitenweg erweitert werden würde. Es geht einzig und allein um den Schutz der bestehenden Natur. Als „direkte“ Nachbarn der großen Eiche werden wir täglich Zeugen des vielfältigen Lebens dort: Igel, Feldhasen, Schlangen, Mäuse, zahlreiche Vögel- und Insektenarten und vieles mehr hält sich in dieser Gegend auf. Es wäre sehr schade, wenn dieser Lebensraum aus finanziellen Gründen zerstört werden müsste. Ich möchte Sie bitten, die Bebauung auf dieser Fläche noch einmal zu überdenken und hoffe, dass eine Lösung im Sinne des Umweltschutzes gefunden werden kann.
Abwägung und Beschlussvorschlag	Durch den Erhalt der Eiche würde die Bebaubarkeit auf dem Grundstück sehr eingeschränkt werden. In die Bebauungsplanunterlagen wird mit aufgenommen, dass der Erhalt der Bäume und Sträucher im Westen des Grundstückes Parzelle 15 wünschenswert wäre, jedoch nicht zwingend. Gem. der gültigen Baumschutzverordnung wird jedoch im Falle einer Beseitigung eine adäquate Ersatzpflanzung gefordert.
Abstimmungsergebnis	Ja Nein Persönlich beteiligt

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/281/2018 08.06.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	20.06.2018	öffentlich
Stadtrat	27.06.2018	öffentlich

Betreff:

1. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes "Augustenhof II Teil A+B" – Erörterung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger - Satzungsbeschluss - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Es wurden in einem Anhörungsverfahren die Bürger und die Träger öffentlicher Belange angehört und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten, so dass nun nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Bedenken und Einwendungen sowie entsprechender Würdigung im vorliegenden Bebauungsplan mit den dazugehörigen Bestandteilen, der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Wegen der steigenden Nachfrage nach Mehrfamilienhäuser für Miet- und Eigentumswohnungen sollen im Quartier B zusätzlich die Möglichkeit für zwei weitere Parzellen mit Mehrparteienhäuser je sechs Wohneinheiten geschaffen werden, anstatt der ursprünglich geplanten zwei Einfamilienhäuser.

Wegen der geringfügigen Änderung wurden kaum Stellungnahmen von Behörden abgegeben. Nach Beschlussfassung der Abwägungen kann daher die Änderung als Satzung beschlossen werden.

Die Abwägung und die dazugehörigen Beschlussvorschläge sind der als Anlage beigefügten Liste aller Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zu entnehmen. Diese Liste ist Bestandteil dieser Beschlussvorlage.

Beschlussvorschlag BUV:

I. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die eingegangenen Anregungen, Bedenken und Einwendungen der Träger öffentlicher Belange zur 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplans „Augustenhof II Teil A + Teil B“, auf Grundlage der nach Abwägung von der Verwaltung verfassten Stellungnahmen, zum Beschluss zu erheben.

Die Abwägungen und die dazugehörigen Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind Bestandteil dieses Beschlusses.

II. Satzungsbeschluss
Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, auf Grundlage der Planung des Ing.-Büros Preihsl & Schwan vom 26.03.2018 die 1. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes „Augustenhof II Teil A + Teil B“ zur Satzung zu erheben.

TOP Ö 4.3

BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Burglengenfeld

Baugebiet "Augustenhof II Teil A + Teil B"

1. Qualifizierte Änderung



Stadt Burglengenfeld

den 20.01.2016
Stand vom: 26.03.2018

Thomas Gesche 1. Bürgermeister	Gottfried Blank Dipl.-Ing. Landespflege (TU) Landschaftsarchitekt	Alfred Bartl Dipl.-Ing.(FH)	Fabian Biersack Dipl.-Ing.(FH)

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Burglengenfeld

Baugebiet „Augustenhof II Teil A + Teil B“
1. Qualifizierte Änderung

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Burglengenfeld folgende

S A T Z U N G

für beide Baugebiete (Teil A + Teil B)

Fassung vom 26.03.2018

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17
E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.dewww.preihsl-schwan-ingenieure.de

Inhalt

Allgemeine Vorbemerkungen 3
§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen 3
§ 2 Geltungsbereich 3
§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 3
§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 3
§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 4
§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 4
§ 7 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 4
§ 8 Höhenlage der Baugrundstücke 5
§ 9 Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB 6
§ 10 Werbeanlagen 6
§ 11 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO 6
§ 12 Einfriedungen 7
§ 13 Grünordnerische textliche Festsetzungen 7
1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen 7
1.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens 7
1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen 8
1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen 8
1.4 Grünflächenanteil / Baumanteil 8
2. Besondere grünordnerische Festsetzungen 8
2.1 Allgemeines 8
§ 14 Entwässerung 14
§15 Schallschutz 14
§ 16 Inkrafttreten 14

Allgemeine Vorbemerkungen

Der vorliegende Bebauungsplan setzt sich aus dem Plangebiet „Augustenhof II Teil A“ und dem Plangebiet „Augustenhof II Teil B“ zusammen.
Die beiden Baugebiete sollten, bei Bedarf, unabhängig voneinander, Rechtskraft erlangen können.

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vom 20.01.2016 in der Fassung vom 26.03.2018 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich beider Baugebiete (Teil A und Teil B) des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 20.01.2016 in der Fassung vom 26.03.2018 dargestellt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
(siehe zugehörige Planzeichnung mit den Bebauungsplan-Teilgebieten A und B).

§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschoßzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

Im Quartier A sind je Parzelle Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften, soweit dies gemäß den Vorschriften der BayBO auf den einzelnen Bauparzellen umsetzbar ist, zulässig. Zulässig sind max. zwei Wohneinheiten.
Nicht zulässig sind Mehrfamilienhäuser (drei- und mehr Wohneinheiten).
Im Quartier B sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten zulässig.

§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird die offene Bauweise für beide Teilgebiete festgesetzt.
§ 22 Abs. 2 BauNVO.

§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Sämtliche Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden (§ 12 Abs. 1 BauNVO).
Je Wohneinheit werden 1,5 Stellplätze festgesetzt.
Zu beachten ist, dass jeder Stellplatz vom öffentlichen Verkehrsraum frei zufahrbar sein muss. Der Stellplatz kann in einer Garage/ oder Carport untergebracht sein, jedoch stellt der vor der Garage freizuhaltende Stauraum keinen Stellplatz dar.
Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.
Genehmigungsfreie Nebenanlagen nach BauNVO dürfen im rückwärtigen Grundstücksteil auch außerhalb des Baufensters errichtet werden.
Alle öffentlich – rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

(2) Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m freizuhalten.
Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

§ 7 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung. (41. Auflage, Stand vom 01.01.2013)

§ 8 Höhenlage der Baugrundstücke

(1) Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die maximale Wandhöhe.

(2) Die maximale Wandhöhe bemisst sich ab idealisiertem (siehe Punkt 4 der Planzeichnung), neuem Geländeverlauf bis zum Schnittpunkt Wand mit Dachhaut in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade (siehe zugehörige Planzeichnung). Bei geneigten Dachkonstruktionen wird hierbei die Giebel- bzw. Firsthöhe nicht angerechnet.

(3) Bei Flachdächern bemisst sich die maximale Wandhöhe ab idealisiertem, neuem Geländeverlauf bis zur Attikahöhe in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade (siehe Punkt 9 der zugehörigen Planzeichnung).

(4) Bei Grundstücken, die zwischen zwei Erschließungsstraßen liegen, ergibt sich der idealisierte, neue Geländeverlauf aus der gedachten Verbindung zwischen den Höhenlagen der Erschließungsstraßen.
Bei Grundstücken, die nur an eine Erschließungsstraße angrenzen, ergibt sich der idealisierte, neue Geländeverlauf aus der Höhenlage zwischen der Erschließungsstraße und dem ursprünglichen, natürlichen Geländeverlauf an der rückwertigen Grundstücksgrenze.

(5) Im Baugebiet gilt für Wohngebäude mit E+D bzw. E eine maximale Wandhöhe von 4,50 m je nach Dachtyp, für Gebäude mit E+I beträgt die maximale Wandhöhe 6,50 m je nach Dachtyp und für Gebäude mit E+II beträgt sie maximale Wandhöhe 9,50 m je nach Dachtyp. (siehe Regelquerschnitte auf Planteil)
Für Nebengebäude und Garagen gilt eine maximale Wandhöhe von bergseitig 3,00 m.

(6) Die maximale Wandhöhe sowie der idealisierte, neue Geländeverlauf sind in der Genehmigungsplanung darzustellen und zu vermassen.

(7) Kellergeschosse von Gebäuden (auch Garagen) dürfen nicht freigelegt werden. Unterkellerungen von Garagen sind zulässig.

(8) Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf unterhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes, so kann dieser bis auf Höhe des idealisierten, neuen Geländeverlaufs aufgefüllt werden, dies ist jedoch nicht zwingend auszuführen.
Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf oberhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes, so kann dieser bis auf Höhe des idealisierten, neuen Geländeverlaufs abgetragen werden, dies ist jedoch nicht zwingend auszuführen.

(9) In Verbindung mit Gelände- auf bzw. Abtrag sind zur Überbrückung von Geländesprüngen im rückwärtigen Gartenbereich Stützmauern bis max. 1,2 m zulässig, im Vorgartenbereich jedoch nicht erlaubt.

(10) Der Geländeverlauf auf dem Baugrundstück ist dem der Nachbargrundstücke anzupassen.

§ 9 Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB

(1) Freileitungen sind unzulässig, ausgenommen Freileitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH, soweit es sich um gesetzlich geltendes Recht handelt.

(2) Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

§ 10 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone zulässig. Die Werbefläche darf 0,50 m² nicht überschreiten.

(2) An straßenseitigen Einfriedungen darf die Ansichtsfläche der Werbeanlage 0,25 m² je Grundstück nicht überschreiten.

(3) Leuchtreklamen sind unzulässig.

§ 11 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

(1) Dächer

Siehe Regelquerschnitte Punkt 4 der zugehörigen Planzeichnung.
Die Ausführung von Flachdächern ist in E sowie E+I zulässig.
Bei Nebengebäuden und Garagen ist die Dachneigung der des Hauptgebäudes anzupassen.
Bei Grenzbebauung ist die Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der Nachbarbebauung anzugleichen.

(2) Die Ausführung von Flachdächern ist generell, auch bei vom Hauptgebäude abweichenden Dachneigungen zulässig.

(3) Fassaden

Nicht zulässig sind metallisch glänzende Fassaden oder Anstriche mit grellen Außenfarben.

§ 12 Einfriedungen

Bezüglich der straßenseitigen Einfriedungen wird folgendes festgelegt:
Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf oberhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes und steigt der Geländeverlauf von der Straßenseite zur Grundstücksgrenze an, so werden Stützmauern mit einer max. Höhe von 1,00 m zugelassen. Auf der Stützmauer darf nicht zusätzlich ein Zaun errichtet werden, dieser muss in einem Abstand zur Stützmauer von 1,00 m stehen. (siehe zugehöriges Detail auf der Planzeichnung) und ist bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Der Bewuchs ist zwischen der Stützmauer und dem Zaun nicht zulässig, sondern muss hinter dem Zaun angeordnet werden.
Bei einem anderen Geländeverlauf dürfen Mauern/Stützmauern nicht errichtet werden.

Als Einfriedung im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Maschendrahtzäune zulässig (h = max. 1,20 m).
Hier sind Mauern/Stützmauern nicht erlaubt.

§ 13 Grünordnerische textliche Festsetzungen

1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

1.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.
Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.
Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

1.4 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

2. Besondere grünordnerische Festsetzungen

2.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind auf privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

2.2 Pflanzmaßnahmen, Gehölzerhalt und Ausgleichsmaßnahmen

2.2.1 Erhalt bestehender Waldflächen

Außerhalb der durch die Baugebietsausweisung unmittelbar überprägten Flächen ist der Waldbestand unbeeinträchtigt zu erhalten. Dies gilt auch für vorübergehende Beeinträchtigungen während der Bauzeit in allen unmittelbar an die Baugebietsflächen angrenzenden Bereichen.

2.2.2 Pflanzung einer mindestens 1-reihigen Hecke auf privaten Flächen an der Ostgrenze des Baugebiets

Um eine Mindesteingrünung an der Ostseite zur freien Landschaft sicher zu stellen, sind an der Ostseite der östlichsten Bauparzellen mindestens 1-reihige geschlossene Hecken entlang der östlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen (Parzellen 14-22).

2.2.3 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 20.337 m² werden auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 617 der Gemarkung Premberg auf einer Fläche von 20.350 m² erbracht. Folgende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden verbindlich festgesetzt (siehe Lageplan Darstellung der externen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 617, Gemarkung Premberg):

- Aufweitung des innerhalb der Kompensationsfläche liegenden Grabens auf beiden Seiten; Ausbildung flacher Ufer und Böschungen, so dass die Röhrichtentwicklung zusätzlich gefördert wird;
  an dem an der Westgrenze der Kompensationsfläche liegenden Graben bzw. der Mulde abschnittsweise Vertiefungen und zusätzlich, wie oben beschrieben, Aufweitungen.
  Das Aushubmaterial ist von der Fläche zu entfernen.

- Anlage flacher Seigen bis ca. 40 cm unter derzeitigem Gelände zur Erhöhung der Standortfeuchte; Ausbildung flacher Ränder und Übergänge, damit die Flächen weiter mähbar bleiben. Das Aushubmaterial ist von der Fläche zu entfernen. Bei der detaillierten Festlegung der Lage der Seigen ist das vorhandene Mikrorelief auf der Fläche zu berücksichtigen, d.h. die geplanten Seigen sind, soweit vorhanden, an

vorhandene Seigen anzuschließen bzw. diese zu vergrößern. Vorhandene Geländevertiefungen sind durch Abgrabungen zusätzlich zu vertiefen.

- Anlage von insgesamt 3 Amphibienlaichgewässern bis 1,50 m Tiefe, ebenfalls Ausbildung flacher Ufer. Das Aushubmaterial ist von der Fläche zu entfernen.

- Extensivierung des Grünlandbestandes durch vollständigen Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen; 2-malige Mahd pro Jahr mit Mähgutabfuhr, 1. Mahd nicht vor 15. 06. des Jahres; die Bereiche der Seigen sind mit einer regionaltypischen Saatgutmischung für Feuchtstandorte anzusäen; Teilflächen von ca. 10 % sind als Altgrasfluren zu entwickeln (in den Randbereichen der Fläche), die alternierend in die extensive Grünlandnutzung einzubeziehen sind

Allgemein ist bei der Detailplanung und Umsetzung zu beachten:

- die Durchführung der Maßnahmen ist durch eine ökologische Fachbauleitung zu begleiten und/oder in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen

- die Durchführung der Maßnahmen hat außerhalb des Zeitraums 01.03.-01.07. zu erfolgen, um keine Beeinträchtigung von Wiesenbrütern und anderer Arten während der Hauptbrutzeit bzw. Hauptaktivitätszeit gegebenenfalls betroffener Arten während der Bauzeit hervorzurufen

- auf Pflanzmaßnahmen ist im gesamten Bereich der Kompensationsfläche zu verzichten (Überschwemmungsbereich!)

2.2.4 Maßnahmen zur Berücksichtigung der waldgesetzlichen Anforderungen

Gemäß den waldgesetzlichen Anforderungen und der Schutzwaldeigenschaften des angrenzenden Waldes werden folgende Maßnahmen verbindlich festgesetzt (siehe Lageplan „Forstliche Ausgleichsmaßnahmen Waldumbau und Waldrandgestaltung, Maßstab 1:2000):

Anlage eines Waldmantels im westlichen und nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich in einer Breite von jeweils ca. 20 m; dabei sind die bestehenden Waldbaumarten zu entnehmen und folgende Arten im Pflanzverband 2 x 2 m zu pflanzen:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Pflanzqualität: 1 + 1, 30-50

Die Straucharten sind mit folgenden Gehölzen zu überstellen:

Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Pyrus communis	Wildbirne
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Pflanzqualität: 1 + 2, 50-80
Pflanzabstand: ca. 5 x 5 m

Darüber hinaus ist im Norden auf der im Lageplan gekennzeichneten Fläche der Wald umzubauen. Dazu sind die Kiefern u.a. Nadelbäume in der Baumschicht weitgehend zu entnehmen.
Auf der Fläche ist Stieleiche mit Hainbuche als Nebenbaumart mit zu pflanzen.
Pflanzenanzahl: 8.000 Stück/ha
Pflanzqualität: 2+0, 30-50
Vereinzelt können Winterlinde und Vogelkirsche mit in den Bestand eingebracht werden.

Der Waldumbaubereich ist durch einen Wildschutzzaun vor Wildverbiß zu schützen (verzinktes Knotengeflecht, 1,60 m Höhe, Pfosten aus Eichenpfählen, Abstand 4 m, mit Toren bzw. Öffnungen).
Die Maßnahmen sind im Zuge der Ausführung mit dem AELF Schwandorf abzustimmen.
Darüber hinaus sind zur Sicherung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange in der nördlichen Waldumbaufläche 10 Bäume als sog. Biotopbäume vor Ort zu kennzeichnen und langfristig zu erhalten (zur Förderung der Totholzbildung, v.a. Kiefern mit stärkerem Stammdurchmesser).

2.2.5 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind in den benachbarten umzubauenden Wald- und Waldrandbereichen insgesamt 15 handelsübliche Fledermaus- und 10 Höhlenbrüterkästen für Vögel anzubringen. Die Vogelkästen sind im Spätwinter jährlich zu reinigen, die Fledermauskästen im Abstand von 3 Jahren.
Darüber hinaus sind im Bereich des Waldumbaustreifens an der Nordseite mindestens an 5 Stellen Lebensraumstrukturen für die Zauneidechse herzustellen, die aus einer Kombination von humusfreien Wurzelstockhaufen und ca. 1,5 m hohen Steinhaufen aus Kalkmaterial, Körnung ca. 200-400 mm bestehen. Die Biotopbausteine sind den Gehölzen des Waldrandes vorgelagert anzulegen, damit diese gut besonnt werden.
Darüber hinaus ist bezüglich der Zauneidechse ein baubegleitendes Monitoring durch eine Fachkraft durchzuführen und die Ergebnisse zu dokumentieren.

2.2.6 Gehölzauswahlliste

Für Gehölzpflanzungen werden folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten empfohlen:

Liste 1 Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn

Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Auf privaten Grünflächen werden für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme empfohlen.

Liste 2 Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Wolliger Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

§ 14 Entwässerung

Für die Abwasserentsorgung wird eine Schmutzwasserkanalisation hergestellt;
in diesen Kanal darf ausschließlich häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.
Ein Regen- oder Mischwasserkanal wird nicht vorgesehen.
Sämtliches anfallende Regenwasser und eventuelles Drainagewasser ist auf dem Grundstück zu versickern. (siehe Hinweise Pkt 8)

§15 Schallschutz

Auf das Schallgutachten Nr. 726_0 des Ingenieurbüros Alfred Bartl | Akustik | Bauphysik wird hingewiesen.

§ 16 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Burglengenfeld, ……..

Stadt Burglengenfeld

_____

Thomas Gesche
1.Bürgermeister

Hinweise zur Satzung

1. Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.

3. Zum Schutz des Oberbodens:
   Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

4. Garagenzufahrten sind möglichst mit Rasengittersteinen o.ä. auszubilden, um eine Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Die zu versiegelnden Flächen sind auf ein unabwendbares Maß zu beschränken.

5. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).

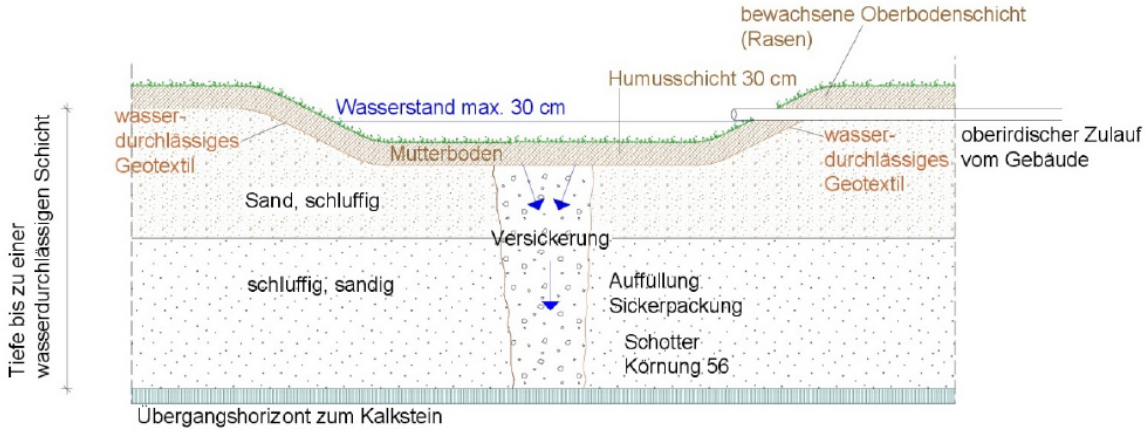
6. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.
   Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen.

7. Maßentnahme
   Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit.
   Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

8. Für die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers wird eine Schmutzwasserkanalisation hergestellt, es darf ausschließlich häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.
Das Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen wird ebenfalls in die städtische Schmutzwasserkanalisation abgeleitet.

Das Niederschlags – und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück über belebte Oberbodenzonen zu versickern. Wegen der empfindlichen Lage im Karst ist das Merkblatt 4.4/22 des Bayer. Landesamtes für Umwelt sowie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Aus fachlicher Sicht ist es wichtig, dass die Versickerung dabei flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht von mind. 20 cm Mächtigkeit erfolgt.

Schemaschnitt Sickermulde



B E G R Ü N D U N G

Fassung vom 26.03.2018

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Burglengenfeld

„Augustenhof II Teil A + Teil B“

1. Qualifizierte Änderung

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17
E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de

Inhalt

B E G R Ü N D U N G 1
1. Lage und Bestandssituation 3
1.1 Teilgebiet A 3
2. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung 4
3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes 4
3.1 Städtebauliche Vergleichswerte 4
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 5
3.3 Höhe baulicher Anlagen 5
3.4 Verkehrstechnische Erschließung 5
3.5 Ver- und Entsorgung 6
3.6 Untergrund 6
3.7 Brandschutz 7
3.8 Schallschutz 7
3.9 Begründung zur Grünordnungsplanung 7
4 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes 10

Begründung zur 1. Qualifizierten Änderung:
Die Nachfrage nach weiteren Mehrfamilienhausbebauungen ist gestiegen. Im Bebauungsplan „Augustenhof II Teil A + Teil B“ waren ursprünglich 3 Parzellen für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. Durch die 1. Qualifizierte Änderung soll das Quartier B erweitert werden und die zusätzliche Möglichkeit für zwei weitere Parzellen mit Mehrfamilienhausbebauung geschaffen werden. Die beiden Mehrfamilienhäuser fügen sich in das Gesamtbild der geplanten Bebauung gut ein.

1. Lage und Bestandssituation

1.1 Teilgebiet A

Das 35.307 m² große Plangebiet des Geltungsbereiches Teil A am nord-östlichen Randbereich der Stadt Burglengenfeld in der Nähe der Richard-Wagner-Straße wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt.
Das Plangebiet steigt von Nordwesten nach Südosten.
Insgesamt beträgt die Höhendifferenz im Neubaugebiet „Augustenhof II Teil A“ mit ca. 409,00 m ü.NN im Nordwesten bis ca. 418,5 m ü.NN im Nordosten ca. 9,50 m.

1.2 Teilgebiet B

Das 14.415 m² große Plangebiet des Geltungsbereiches Teil B (westlich von Teil A) am nord-östlichen Randbereich der Stadt Burglengenfeld in der Nähe der Richard-Wagner-Straße ist im Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld teils als Waldfläche, teils als landwirtschaftliche Fläche eingetragen.
Das Gelände steigt, von Nordwesten nach Südosten hin, an.
Insgesamt beträgt die Höhendifferenz im Neubaugebiet „Augustenhof II Teil B“ mit ca. 406,50 m ü.NN bis ca. 411,5 m ü.NN im ca. 5,00 m.

2. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Ein-, Zweifamilienhausgrundstücken zu leisten. (Siehe Baulandbedarfsnachweis der Stadt Burglengenfeld)
Die Umwidmung dieser, im Geltungsbereich Teil A, landwirtschaftlich genutzten Flächen und in Teil B zum Teil auch als Waldfächen dargestellten Flächen in Wohnbauland bietet die Möglichkeit der starken Nachfrage von Bauwilligen entgegenzutreten.
Durch die beabsichtigte Erweiterung in diesem Bereich soll der nordöstlich der Kernstadt vorgelagerte Ortsteil erweitert werden.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die
Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb notwendig.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Geltungsbereich Teil A:

Größe des Bebauungsplangebietes:	3,5307 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,7780 ha
Anzahl der Bauparzellen:	53
Netto – Baulandfläche:	**2,7328 ha**

Geltungsbereich Teil B:

Größe des Bebauungsplangebietes:	1,4415 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,2007 ha
Anzahl der Bauparzellen:	15
Netto – Baulandfläche:	**1,3930 ha**

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.
Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen festgelegt.
Damit wird, über das rechtliche Minimum hinaus, derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und seine Durchgrünung notwendig ist.

3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung.

3.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die Zufahrt zu beiden Teilgebieten soll künftig über die „Richard Wagner-Straße“ erfolgen.
Im weiteren erfolgt die Erschließung über die Richard-Wagner-Straße im Ortsteil Wölland und über die Bundesstraße 15 und Richtung Stadtzentrum der Stadt Burglengenfeld.
Das Baugebiet ist geteilt in zwei Teilbereiche, Geltungsbereich Teil A und Geltungsbereich Teil B.
Die Erschließung des Bauabschnittes A erfolgt über die Flurnummer 2403 und dann über eine Ringstraße.
Die Erschließung des Teilgebietes B erfolgt mittels einer Stichstraße von der „Richard-Wagner-Straße“ ausgehend. Die Bauabschnitte A und B sind im Norden miteinander verbunden.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist durch die E-ON / Stadtwerke und Stadt gesichert.
Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird nur eine Schmutzwasserkanalisation vorgesehen. In diesen Kanal darf nur häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.
Das Niederschlags - und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.
Das Merkblatt 4.4/22 vom bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft sowie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten.
Aus fachlicher Sicht ist es wichtig, dass die Versickerung flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht von mind. 20 cm Mächtigkeit erfolgt.

3.6 Untergrund

Baugrunduntersuchungen wurden noch nicht durchgeführt, aber bereits beauftragt.
Die angetroffenen Baugrundverhältnisse in der näheren Umgebung lassen eine gute Bebaubarkeit zu.
Für Gründungen von Ein- und Zweifamilienhäusern ist, zumindest bei Unterkellerung, mit Felsaushub zu rechnen, Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
Mit Wasser als Grund- oder Schichtenwasser ist zu rechnen

3.7 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundschutz für das vorgesehene Wohngebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt durch Anschluss des Baugebietes an die „Zentrale Wasserversorgung“ der Stadt Burglengenfeld.

Anzahl und Standorte Oberflurhydranten und Unterflurhydranten werden in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle festgelegt. Ein Hydrantenplan wird zeitnah erstellt.
Auf die Dimensionierung der Wasserversorgung, auch unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Löschwasserversorgung wird geachtet.

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen. Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollBekBayFwG) ist gewährleistet.

3.8 Schallschutz

Auf das Schallgutachten 726_0 vom Ingenieurbüro Alfred Bartl – Akustik | Bauphysik wird hingewiesen.

3.9 Begründung zur Grünordnungsplanung

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass

Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.
Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens geplanten privaten Grünflächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs)fläche für auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner
- Verminderung der Barrierewirkung hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wandervermögens von Pflanzen und Tieren

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden.

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Um gegenüber der freien Landschaft eine Mindesteingrünung zu gewährleisten, sind an der Ostseite des Baugebiets (Parzellen 14-22) mindestens 1-reihige, geschlossene Hecken an der Ostseite der Grundstücke zu pflanzen.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 617 der Gemarkung Premberg durchgeführt.
Die Grundstücksfläche liegt im Naabtal südwestlich der Ortschaft Premberg, im Überschwemmungsbereich der Naab, innerhalb des landesweit bedeutsamen Lebensraums Naabtal. Die südliche Teilfläche des Grundstücks ist derzeit als Acker genutzt und konnte vom Erschließungsträger bisher nicht zur Umgestaltung als Ausgleichs-/Ersatzfläche erworben werden. Der Erschließungsträger wird jedoch weiter versuchen, diese Fläche zu erwerben, um diese bei zukünftigen Eingriffsvorhaben als Ausgleichs-/Ersatzfläche heranziehen zu können. Eine Umsetzung von Maßnahmen auf dieser Teilfläche ist aufgrund der Lage im Überschwemmungsbereich und der aktuellen Ackernutzung aus naturschutzfachlichen Gründen sowie zum Schutz der abiotischen Ressourcen besonders vordringlich.

Die als Kompensationsfläche herangezogene Teilfläche, die dinglich zu sichern ist, wird derzeit als Grünland intensiv bewirtschaftet, u.a. intensiv gedüngt. Teilflächen werden als Biotope in der Biotopkartierung erfasst. Allerdings entsprechen die Abgrenzungen nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen. Insgesamt weisen weniger Teilflächen Biotopqualität auf. Der Kompensationsbedarf beträgt 20.337 m², die gesamte dargestellte Kompensationsfläche umfasst 20.337 m². In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass die aus waldgesetzlichen Erwägungen erforderlichen Maßnahmen zum Waldumbau und zur Waldrandgestaltung auch im Hinblick auf die naturschutzfachlichen Qualitäten und damit auch die Eingriffsbilanz positiv zu bewerten sind (siehe untenstehende Ausfertigungen).
Ziel ist die Entwicklung eines extensiven Grünlandbestandes mit auentypischen Elementen, die neben einer erheblichen Aufwertung der Lebensraumqualitäten auch eine Verbesserung des abiotischen Ressourcenschutzes mit sich bringen; insbesondere wird auch das Retentionsvermögen bei Hochwasserereignissen verbessert.

Die in den textlichen Festsetzungen beschriebenen Maßnahmen sind konsequent umzusetzen. Zu einer zielsicheren Umsetzung ist eine ökologische Fachbauleitung erforderlich bzw. diese ist durch die Untere Naturschutzbehörde zu begleiten. Neben dem Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz sowie sonstige Meliorationsmaßnahmen wie Walzen, Kalkung etc. sind Gestaltungsmaßnahmen an den Gräben sowie die Anlage von Seigen und Amphibienlaichgewässern vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen der Etablierung auentypischer Lebensraumstrukturen, wie sie unserer heutigen intensiv genutzten Kulturlandschaft nicht mehr oder nur noch auf untergeordneten Flächen ausgeprägt sind.
Mit der Durchführung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausreichend kompensiert werden.
Darüber hinaus sind aufgrund der Einstufung des betroffenen Waldes als lokaler Klima- und Immissionsschutzwald Waldumbau- und Waldrandgestaltungsmaßnahmen in den angrenzenden Waldbereichen durchzuführen. Die Maßnahmen wurden im Vorfeld mit der Forstverwaltung abgestimmt (siehe grünordnerische Festsetzungen und Lageplan).

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind 15 Fledermaus- und 10 Höhlenbrüterkästen für Vögel in den umliegenden umzubauenden Wald- und Waldrandbereichen anzubringen. Dazu sind 10 Biotopbäume zur Förderung der Totholzbildung langfristig zu erhalten und entsprechend zu kennzeichnen. Schließlich sind biotopverbessernde Maßnahmen für die Zauneidechse im Bereich des nördlichen Waldumbaustreifens sowie ein baubegleitendes Monitoring bezüglich der Zauneidechse festgesetzt, um artenschutzrechtliche Verbote bezüglich dieser Art sicher auszuschließen.

4 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet Teil A befindet sich im Besitz eines Privat- Investors.
Das Plangebiet Teil B befindet sich derzeit noch in Händen verschiedener Privatbesitzer.

Zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Realisierung des Neubaugebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages vorgesehen. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes für das jeweilige Teilgebiet ist deshalb mit einer zügigen Bebauung zu rechnen.

Aufgestellt: Burglengenfeld, 20.01.2016

Fassung vom 26.03.2018

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld

.....

Fabian Biersack, Dipl. Ing. (FH)

Der Stadtrat hat am …….. die obige Begründung vom 20.01.2016 in der Fassung vom 26.03.2018
zum Bebauungsplan „Augustenhof II A + B in Burglengenfeld“ vom 20.01.2016 in der Fassung vom 26.03.2018 beschlossen.

Burglengenfeld, …….

STADT BURGLENGENFELD

_____

Thomas Gesche

1. Bürgermeister



Bebauungsplan "Augustenhof II A+B" - Burglengenfeld

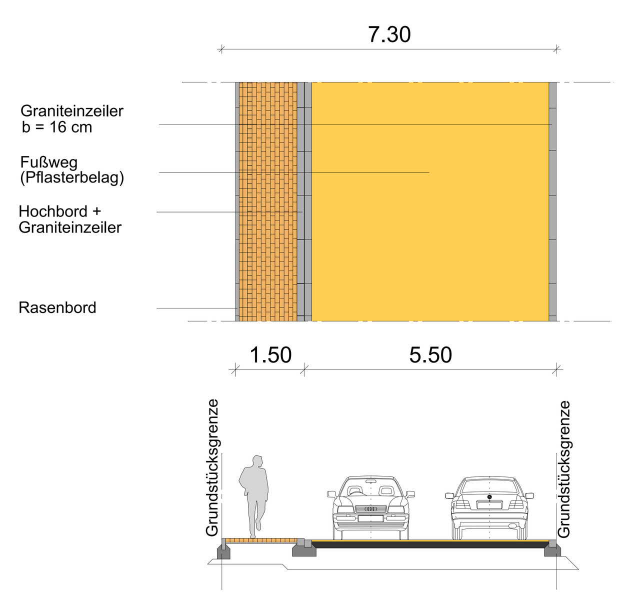
Geltungsbereich A+B	49.722 m²
Geltungsbereich A (brutto)	35.307 m²
- Nettobaulandfläche (54 Parzellen)	27.328 m²
- Verkehrsflächen	7.780 m²
- Grünstreifen	199 m²
Geltungsbereich B (brutto)	14.415 m²
- Nettobaulandfläche (13 Parzellen)	10.978 m²
- Verkehrsflächen	2.007 m²
- Trafostation	37 m²
- Grünfläche und -streifen;Spielplatz	1.393 m²

N

m 10 20 30 40 50

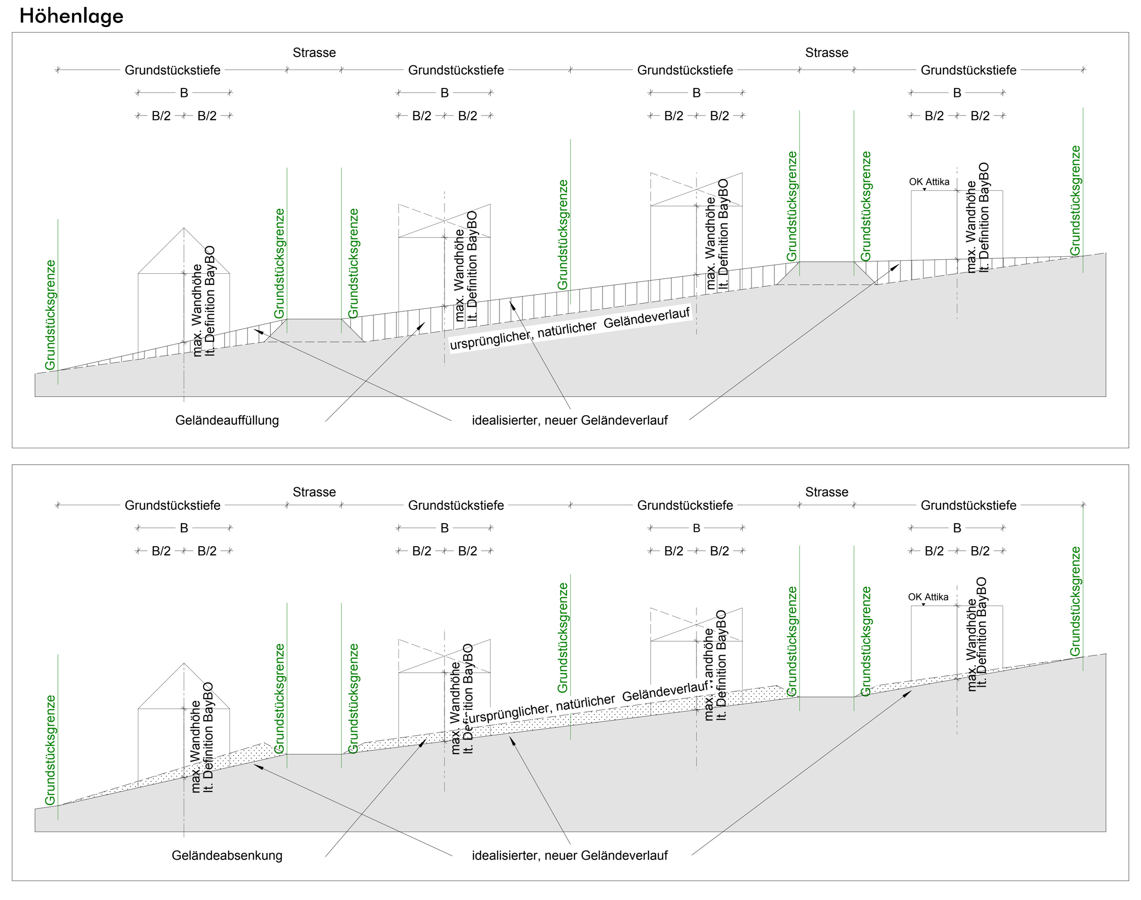
M 1 / 1000

Detail Grundriss und Schnitt Gehweg / Fahrbahn M1:100



Regelquerschnitt durch Fahrbahn und Gehweg

Höhenlage



A. Festsetzungen

1. Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich

Nutzungsänderung

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2. Art der Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO

3. Mass der Baulichen Nutzung

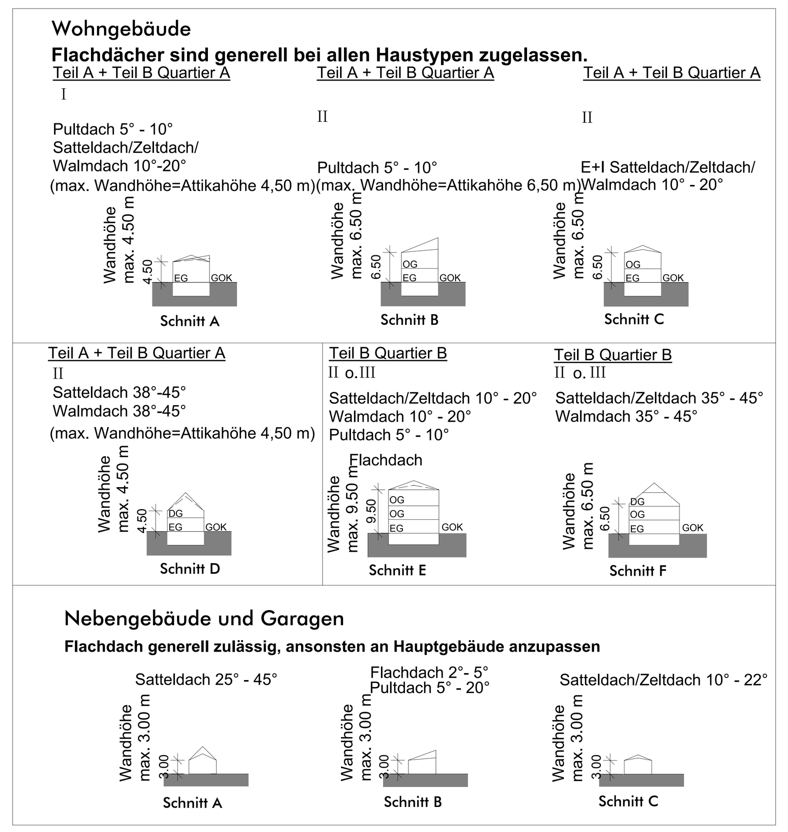
0.35 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Teil A +Teil B Quartier A

0.40 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Teil B Quartier B

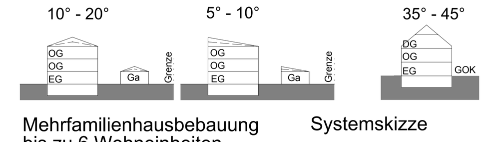
0.60 maximal zulässige Geschoßflächenzahl GFZ Teil A + Teil B Quartier A

1.00 maximal zulässige Geschoßflächenzahl GFZ Teil B Quartier B

4. Festsetzung von Regelquerschnitten



Quartier B1



Mehrfamilienhausbebauung bis zu 6 Wohneinheiten

Systemskizze

5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

o offene Bauweise

6. Zahl der Wohneinheiten

Quartier A: Pro selbständigem Gebäude (Einzelhaus und Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig

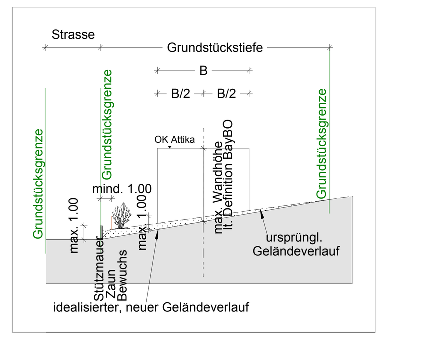
Quartier B: Pro selbständigem Gebäude sind maximal sechs Wohneinheiten zulässig

7. Einfriedungen

Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf oberhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes und steigt der Geländeverlauf von der Straßenseite zur Grundstücksgrenze an, so werden Stützmauern mit einer max. Höhe von 1,00 m zugelassen. Auf der Stützmauer darf nicht zusätzlich ein Zaun errichtet werden, dieser muss in einem Abstand zur Stützmauer von 1,00 m stehen.

Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Der Bewuchs ist zwischen der Stützmauer und dem Zaun nicht zulässig, sondern muss hinter dem Zaun angeordnet werden.
Bei einem anderen Geländeverlauf dürfen Mauern/Stützmauern nicht errichtet werden.

Als Einfriedung der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune zulässig (h = max. 1,20 m).
Hier sind Mauern/Stützmauern nicht erlaubt.



8. Dächer der Hauptgebäude

vorgeschlagene Firstrichtung

9. Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden.
Dachformen und Dachneigungen (siehe Regelquerschnitte)
Flachdächer sind generell zugelassen

10. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Sicherheitsstreifen

mögliche spätere Erschließung südliches Flurstück

B. Hinweise

226/7 Flurstücksnummern/Hausnummern

18 Parzellennummer

401 Höhenlinie

Gehweg

Spielplatz

Transformatorstation

Privatgrün

vorgeschlagene Gebäude

vorgeschlagene Garagen

vorgeschlagene Garagenzufahrten

Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHL DER ZULÄSSIGEN GESCHOSSE	DÄCHER
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL

C. Grünordnung

Ausgleichs-/Grünfläche

Bäume auf privaten Flächen zu pflanzen (Standort veränderbar)

Hecke, 1-reihig, aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen (Breite ca. 2m)

best. Waldgrenze

Baumfallgrenze 20,0 m

Verfahrensablauf

1. Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom .... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. bis .. beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .. öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt/Gemeinde Burglengenfeld hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom .... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

...., den ....
(Stadt / Gemeinde)
(Siegel)
....
Bürgermeister(in)

7. Die Regierung / Das Landratsamt .... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom .... AZ .... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

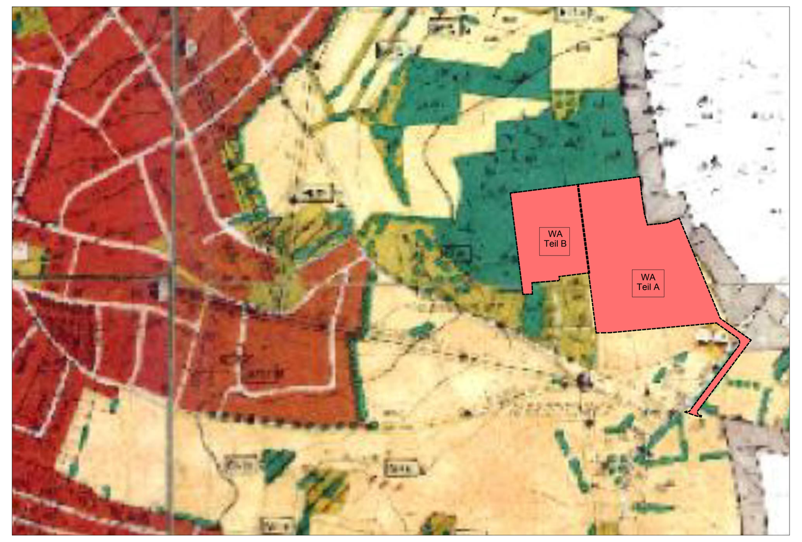
...., den ....
(Stadt / Gemeinde)
(Siegel)
....
Bürgermeister(in)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

...., den ....
(Stadt / Gemeinde)
(Siegel)
....
Bürgermeister(in)

BEBAUUNGSPLAN

Baugebiet "Augustenhof II Teil A + Teil B"
1. Qualifizierte Änderung



Bauort: Teil A Fl.Nr.: 2369/4, 2399, 2399/3, 2399/5, 2403
Teil B Fl.Nr.: 2365, 2369, 2369/1, 2369/5, 2369/6, 2370, 2371, 2372,

Bauherr: Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2-6
93133 Burglengenfeld

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Planverfasser: Preihsl & Schwan
Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld

Fabian Biersack
Dipl.-Ing.(FH)
Beratender Ingenieur

Grünordnung:

aufgestellt:	Stand vom:	gezeichnet:	Projektnummer:	Maßstab:
20.01.2016	26.03.2018	Forster	B-04-41/15	1:1000

H/B = 594 / 1300 (0.77m²) Allplan 2014

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/283/2018 08.06.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	20.06.2018	öffentlich
Stadtrat	27.06.2018	öffentlich

Betreff:

8. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes des Marktes Regenstauf Bereich Preßgrund/Unterhaslach/Oberhaslach - frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden gem. §4 Abs. 1 BauGB - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Der Marktgemeinderat Regenstauf hat in seiner Sitzung vom 10.04.2018 die 8. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes des Marktes Regenstauf Bereich Preßgrund/Unterhaslach/Oberhaslach nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB beschlossen.

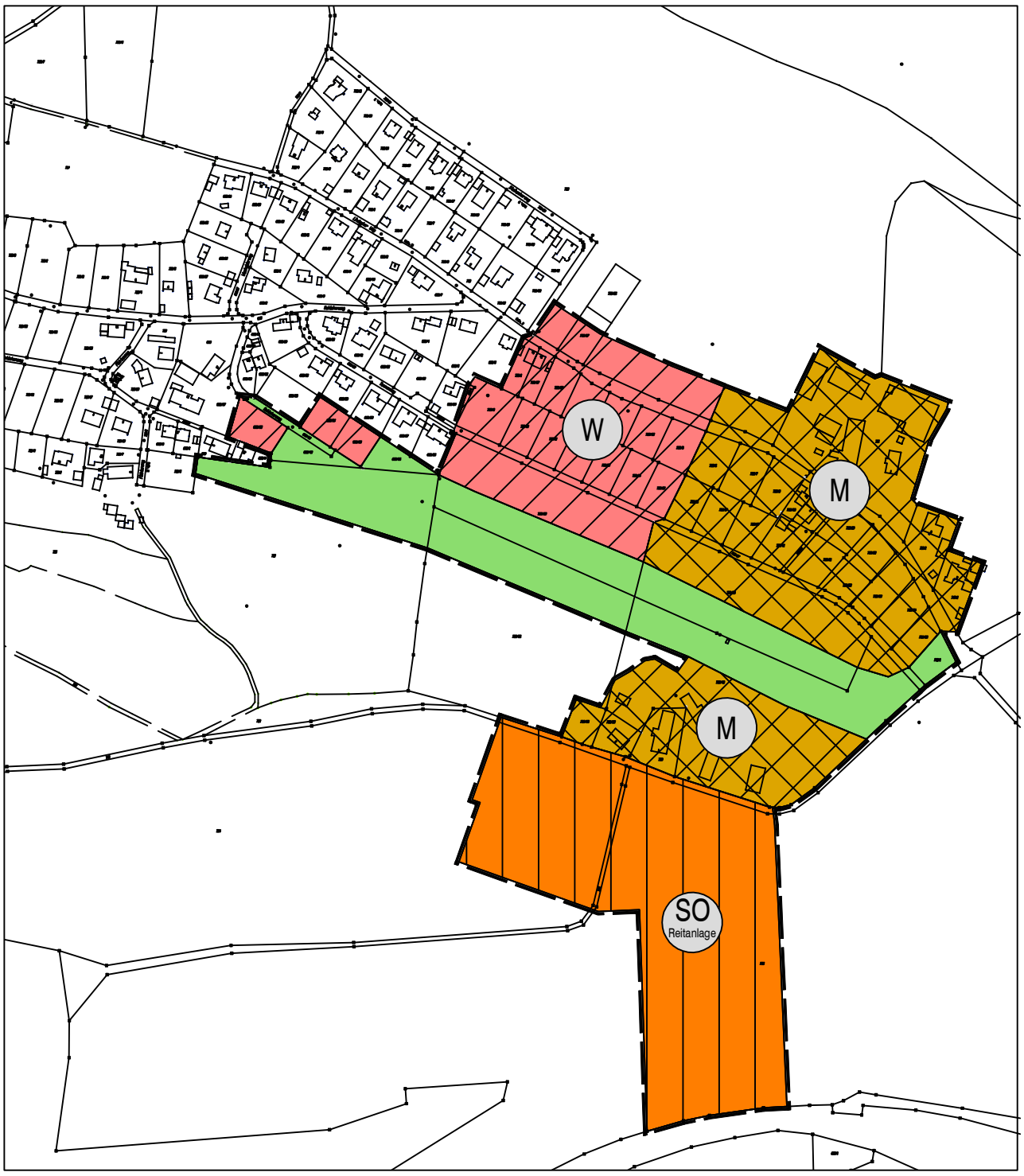
Die Größe der Änderungsfläche mit der Darstellung von Wohnbauflächen, Mischbauflächen, Sondergebiet Reitanlage und öffentliche Grünflächen umfassen ca. 17,9 ha. Sie soll sich im Wesentlichen auf das Gebiet östlich des Ortsteils Preßgrund und auf die Ortsteile von Unter- und Oberhaslach erstrecken.

Die Lagegunst an der Autobahnanschlussstelle erstreckt sich auf oben genannte Ortsteile. Neben der Anfrage zur Entwicklung eines Sondergebiets für eine Reitsportanlage möchte der Markt Regenstauf aufgrund des hohen Bevölkerungsdrucks zudem städtebauliche Überlegungen zur Entwicklung dieser Ortsteile umsetzen.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, gegen die geplante 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan des Marktes Regenstauf für die Bereiche Preßgrund/Unterhaslach/Oberhaslach keine Einwände zu erheben.

ÄNDERUNG



LEGENDE

Bestand	Planung	
		Räumlicher Geltungsbereich der Änderung
	W	Wohnbauflächen
	M	Mischbauflächen
	SO Reitanlage	Sondergebiet Reitanlage
		Öffentliche Grünfläche

Alle nicht berührten Planzeichen sind der Legende des wirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen

WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MARKT REGENSTAUF

8.DECKBLATTÄNDERUNG

"Bereich Preßgrund- Oberhaslach/ Unterhaslach"

TEIL A: PLANZEICHNUNG M: 1:5.000

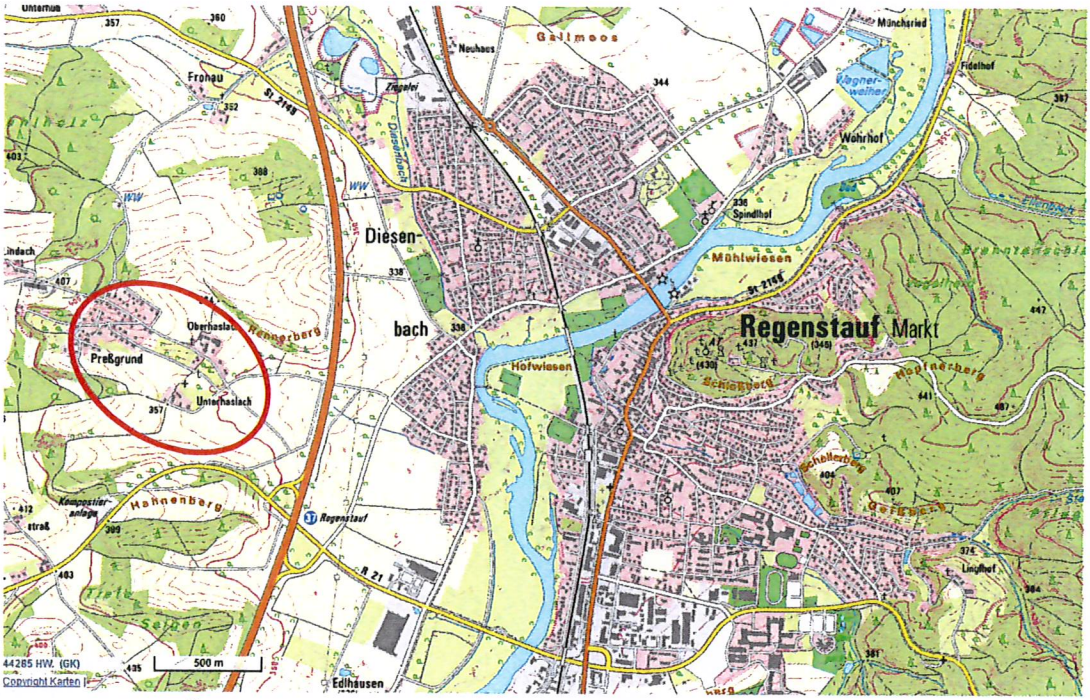
FASSUNG: 10.04.2018

PLANVERFASSER:
DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
STÄDTEPLANER SRL
BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL 09414637709-0
FAX 09414637709-22
INFO @ B-BARTSCH.DE
Bearbeiter: FE/ BE

Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) - ohne Gewähr auf Richtigkeit.

.3 Lage und Dimension des Planungsgebiets

er Änderungsbereich liegt westlich des Siedlungsschwerpunktes Regenstauf/Diesenbach, west-
h der Autobahn A93.



25 mit Lage des Änderungsbereiches (Quelle: BayernAtlasPlus)

e bisher unbebauten Flächen sind landwirtschaftlich genutzt.

er Änderungsbereich umfasst ca. 17,9 ha. Die Gesamtfläche teilt sich in folgende Flächen auf:

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlageberich t

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/284/2018 08.06.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	20.06.2018	öffentlich
Stadtrat	27.06.2018	öffentlich

Betreff:

Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Kirchfeld" mit integriertem Grünordnungsplan in Holzheim am Forst - frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden gem. §4 Abs. 1 BauGB - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Der Gemeinderat von Holzheim a. Forst hat die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Am Kirchfeld“ beschlossen. Das für die Bebauung vorgesehene Gebiet liegt am Südwestrand von Holzheim a. Forst zwischen der Staatsstraße und Kirche mit dahinter liegender Siedlung.

Der Bebauungsplan wurde bereits im letzten Jahr aufgestellt und im frühzeitigen Beteiligungsverfahren an die Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange verschickt. Nun soll das Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren, mit der Maßgabe, dass eine freiwillige frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt, durchgeführt werden.

Innerhalb der Geltungsbereichsgrenze hat das Baugebiet eine Größe von 1,43 ha. Geplant sind freistehende Ein-, Zwei-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Am Kirchfeld“ der Gemeinde Holzheim a. Forst keine Einwände zu erheben.

Planliche Festsetzung

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990 (PlanV90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, §9 Abs. 1, BauGB, §§ 4 BauNVO)

1.1.3	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	WA
1.5	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	(WR & WO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, §9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

2.1	Geschossflächenzahl	0,70
2.5	Grundflächenzahl	0,40
2.7	Zahl der Vollgeschosse	II

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1	Offene Bauweise	o
3.1.1	Einzelhäuser zulässig	E
3.1.2	Doppelhäuser zulässig	D
3.3	Abweichende Bauweise zulässig (Mehrfamilienhäuser bis zu 6 Wohneinheiten)	A
3.4	Baulinie	
3.5	Baugrenze	

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1	Straßenverkehrsfläche	
6.2	Straßenbegrenzungslinie	
	gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
6.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Funktionsstreifen)	
	Zweckbestimmung:	
6.4	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	

7. Flächen für Abfallentsorgung
(§ 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe h, Nummer 4 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)

9. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4,§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1	öffentliche Grünflächen	

13. Planungen, Nutzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bespflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)	
	Anpflanzungen:	
	öffentliche Bäume	
13.2.2	Entwicklung eines extensiven Grönlands mit 2-maliger Mahd pro Jahr, ohne Düngung und und Pflanzenschutz	
13.2.3	Gehölzentwicklung durch Sukzession	

15. Sonstige Planzeichen

15.3	Umgrenzung von Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	
	Zweckbestimmung:	
	Garagen:	GA
15.13	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	

16. Kartenzeichen nach Bayer. Zeichenanweisung

16.1	Flurstücksgrenze mit abgemarktem Grenzpunkt (nummerischer Grenznachweis)	
16.2	Nutzungsgrenze Topographische Abgrenzung	
16.3	Flurstücksnummer	444/2
16.4	Best. oberirdischer Baukörper (z. B. Wohnhaus)	6
16.5	Offene Überdachung	
16.6	Trafostation	TS

17. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
(nicht nach Plan V90)

17.1	Vorschlag einer möglichen Bebauung mit Firstrichtung	
17.2	Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung	
	Parzellennummer	1
17.3	Empfohlene Bäume auf privatem Grundstück	
17.4	Heimische und Standortgerechte Bäume und Sträucher zu erhalten	
17.5	Nutzungsschablone	
	1 = Art der Baulichen Nutzung	
	2 = Zahl der Vollgeschosse	
	3 = Grundflächenzahl	
	4 = Geschossflächenzahl	
	5 = Bauweise	
	6 = Dachform und Dachneigung	
	7 = Parzellen	

1	2
3	4
5	6

7

a) Zeichenerklärung für zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:

0,40 Grundflächenzahl (GRZ)

0,70 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Bautyp:

E+D
E+1
E+1+D
II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

Bauweise:

o offene Bauweise

Stellung der baulichen Anlagen:

zulässige Ausrichtung des Hauptfirstes

Verkehrsflächen:

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Funktionsstreifen) (Kurzzeitparkplatz Ausweichstelle, Fußgängerschutz, Müllmonnentstellplatz)

Grünflächen:

öffentliche Grünfläche

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Baumstandorte (Größgehölze nach Pflanzliste)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs:

Baugrenze:

b) Zeichenerklärung für zeichnerische Hinweise

bestehende Grundstücksgrenze

aufzuhebende Grundstückgrenze

geplante Grundstückgrenze

442 Flurnummern

1 Nummerierung der Baugrundstücke

vorgeschlagene Gebäudestellung

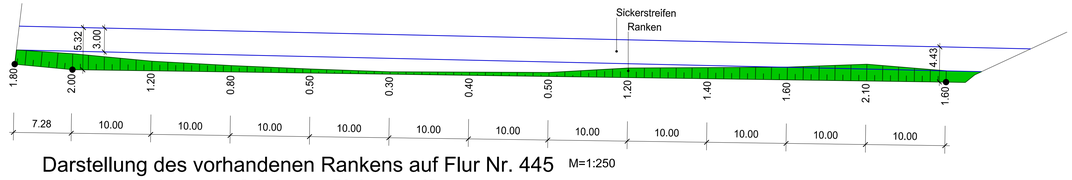
GA vorgeschlagener Garagenstandort



M=1:1000

Bebauungsplan "Am Kirchfeld"

WA	max. II
0,40	0,70
o	Satteldach 24° - 45° (E+D) Walmdach 24° - 45° (E+D) Satteldach max. 25° (E+1) Walmdach max. 25° (E+1) Zeltdach max. 25° (E+1) Pultdach max. 25° (E+1) Satteldach max. 45° (E+1+D)



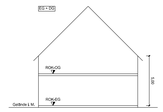
Darstellung des vorhandenen Rankens auf Flur Nr. 445 und neu geplanter befahrbarer Sickerstreifen M=1:250

Zulässige Bautypen (M=1:200)

angegebene Wand- und Firsthöhen als Höchstmaß
Bezugspunkt für Wand- und Firsthöhen ist die Fertig-fußbodenoberkante des Erdgeschosses

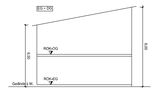
a) Hauptgebäude

1. Bautyp I: E+D Satteldach/Walmdach
1 Erdgeschoss und 1 Dachgeschoss als Vollgeschoss als Höchstgrenze.

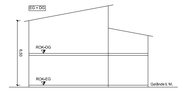


Satteldach: 24°-45°
Walmdach: 24°-45°
Wandhöhe: max. 5,00m

2. Bautyp II: E+I Pultdach/versetztes Pultdach
1 Erdgeschoss und 1 Obergeschoss als Vollgeschoss als Höchstgrenze.

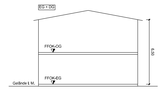


Dachneigung Pultdach: max 25°
Wandhöhe Traufe: max. 6,50m
Wandhöhe First: max. 8,00m



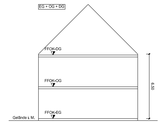
Dachneigung
Hauptpultdach: max. 25°
Dachneigung versetztes
Pultdach: max. 22°
Wandhöhe Traufe: max. 6,50m

3. Bautyp III: E+I Zeltdach/Walmdach/Satteldach
1 Erdgeschoss und 1 Obergeschoss als Vollgeschoss als Höchstgrenze.



Dachneigung ZD, WD, SD: max. 25°
Wandhöhe: max. 6,50m

4. Bautyp IV: E+I+D Satteldach
1 Erdgeschoss, 1 Obergeschoss als Vollgeschoss und ein Dachgeschoss als Höchstgrenze



Dachneigung SD: max. 45°
Wandhöhe: max. 6,50m

b) Garagen

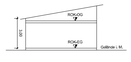
1. Bautyp I: Satteldach Garage, Dachneigung wie Hauptgebäude

24°-45°



2. Bautyp II: Pultdach Garage

max. 25°



3. Bautyp III: Flachdach Garage



VERFAHRENSVERMERK BEBAUUNGSPLAN

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... Ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Holzheim a. Forst hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

....., den .....
(Gemeinde) (Siegel)

7. Ausgefertigt

Holzheim a. Forst, den .....
(Gemeinde) (Siegel Genehmigungsbehörde)

.....
Andreas Beer
(Bürgermeister) (Siegel)

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Holzheim a. Forst, den .....
(Gemeinde) (Siegel)

.....
Andreas Beer
(Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

"Am Kirchfeld"
Gemeinde Holzheim a. Forst





Mühlschlag, den 20.07.2017

Entwurfsverfasser — Gemeinde Holzheim a. Forst

Harald Haneder
Architektur und Design

Andreas Beer
1. Bürgermeister

[Nur für akademischen Bereich]

TOP O 45

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/289/2018 12.06.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	20.06.2018	öffentlich
Stadtrat	27.06.2018	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB "Am Stadtpark" – Benachrichtigung über die Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Der Stadtrat der Stadt Teublitz hat in seiner Sitzung vom 17.05.2018 beschlossen, den o.g. Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufzustellen.

Sinn und Zweck des Bauleitplanverfahrens ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Mehrparteienhäusern in viergeschossiger Bauweise (mit Flach- oder Pultdach) und einem dreigeschossigen Wohn-, Büro- und Geschäftshaus (mit Satteldach) zu schaffen.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Urbanes Gebiet“ nach § 6a der BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen sowie anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet zwischen dem Anwesen Regensburger Straße 53 und der ehemaligen Gaststätte Rauch mit früherem Supermarkt im Zentrum der Stadt Teublitz. Die derzeit leerstehenden Gebäude werden abgerissen.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, gegen den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB der Stadt Teublitz und den darin enthaltenen Planungen keine Einwände zu erheben.



Bebauungsplan "Am Stadtpark" - Teublitz		
Geltungsbereich	3.835 m²	
- Nettobaulandfläche	3.835 m²	N
m 10 20 30 40 50		M 1 / 1000



Lageplan Tiefgarage / Keller

A. Festsetzungen

1. Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich

2. Art der Nutzung

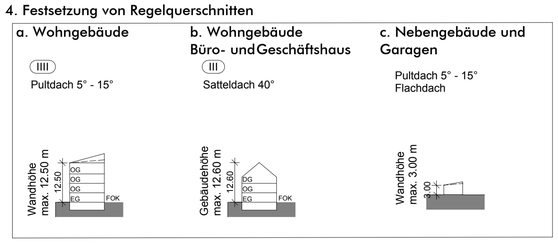
MU Urbane Gebiete gemäss §6a BauNVO
Die Ausnahmen nach §6a Abs. 3 sind nicht zulässig.

3. Mass der Baulichen Nutzung

0.80 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ

1.60 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ

4. Festsetzung von Regelquerschnitten



5. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

o offene Bauweise

Fassaden mit abweichend festgelegten Abstandsflächen Tiefe 0.3 H

6. Höhenlage

Die Höhenlage der jeweiligen RFOK EG (Rohfussbodenoberkante) wird im Baugenehmigungsverfahren mit max. 0.16 m über der zugehörigen Gehwegoberkante festgelegt.

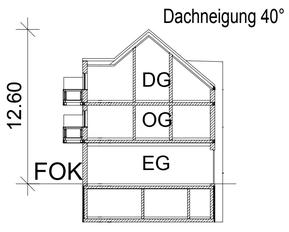
7. Aufschüttungen und Aufgrabungen

Aufschüttungen sind bis FOK zulässig.
Die Aufschüttungen oder Abgrabungen sind mittels Böschungen (Neigung max. 1:1,5) oder Stützmauern zu sichern.

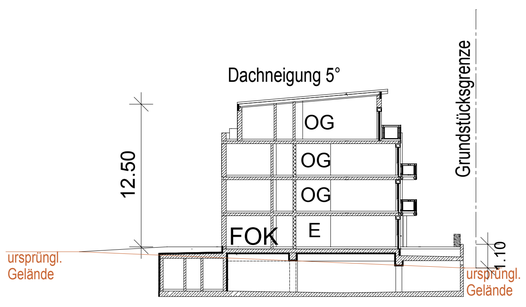
8. Garagen (auch Grenzgaragen) und Nebenanlagen

Garagen und Carports dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden.
Die Wandhöhe gemäss Art. 6 Abs. 9 BayBO,
darf im Mittel nicht mehr
als 3.00 m (Schnittpunkt Wand Dachhaut) betragen.
Dabei wird die Wandhöhe ab neu geplanten Gelände gemessen.

Dachformen und Dachneigungen (siehe Regelquerschnitte)
Carports sind generell zugelassen.



Beispiel Satteldach



Beispiel Pultdach

9. Einfriedungen

An den Grundstücksgrenzen entlang der Regensburger Straße bis zum Ende der Zufahrt sind Einfriedungen nicht zulässig.
An den übrigen Grundstücksgrenzen und zwischen den Gebäuden bzw. Wohneinheiten sind Hecken als Abgrenzung zulässig.

Entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze (Grenzen zum Stadtpark) darf zur Überbrückung des Geländesprungs die Tiefgarage bis zu einer Höhe von max. 1.10 m über vorhandenen Gelände freigelegt werden.
Zur Absturzsicherung sind auf der Tiefgarage Zäune mit einer Höhe von max. 1.20 m ab OK Tiefgarage zulässig. Zulässig sind Metall- oder Drahtzäune.

10. Verkehrsflächen

private Verkehrsflächen

private Stellplätze

Privatgrün

B. Hinweise

226/7 Flurstücksnummern

vorgeschlagene Gebäude

vorgeschlagene Garagen

Zufahrten

C. Grünordnung

Bäume zu pflanzen (Standort veränderbar), Pflanzung auch im Trog möglich

Hecke, 1-reihig, aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen

Sträucher, Buschwerk zu pflanzen (Standort veränderbar)

Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHL DER MAX. VORGESCHRIEBENEN GESCHOSSE	DÄCHER
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL

C. Schallschutz

die PKW-Parkplätze müssen den direkt angrenzenden Wohneinheiten zugeordnet werden

Verfahrensablauf

1. Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt/Gemeinde ..... hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

....., den .....
(Stadt / Gemeinde)
(Siegel)
.....
Bürgermeister(in)

5. Die Stadt/Gemeinde hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinerats vom ..... den Satzungsbeschluss vom ..... und den Planentwurf vom 05.04.2017 gebilligt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
8. Die Stadt/Gemeinde ..... hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

....., den .....
(Stadt / Gemeinde)
(Siegel)
.....
Bürgermeister(in)

9. Ausgefertigt

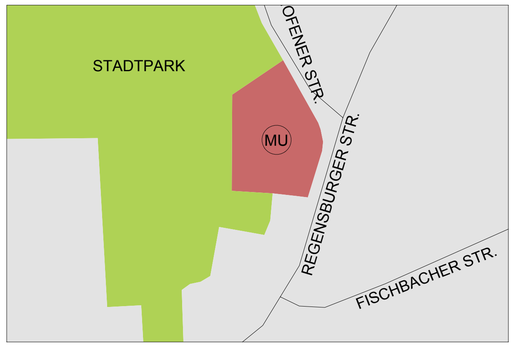
....., den .....
(Stadt / Gemeinde)
(Siegel)
.....
Bürgermeister(in)

10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

....., den .....
(Stadt / Gemeinde)
(Siegel)
.....
Bürgermeister(in)

BEBAUUNGSPLAN

"Am Stadtpark"



Bauort: Fl.Nr.: 71

Gemeinde: Stadt Teublitz
Platz der Freiheit 7
93158 Teublitz

Maria Steger
1. Bürgermeisterin

Planverfasser: Preihsl & Schwan
Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld

Fabian Biersack
Dipl.-Ing.(FH)

aufgestellt:	Fassung vom:	gezeichnet:	Projektnummer:	Maßstab:
17.05.2018	07.05.2018	Forster	B-04-122-17	1:1000

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	StbAmt/205/2018 14.05.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	20.06.2018	öffentlich
Stadtrat	27.06.2018	öffentlich

Betreff:

Sanierung Bruchsteinmauerwerk beim Galgenberg - Steinkranz - Bekanntgabe des Ausschreibungsergebnisses und Auftragsvergabe - Empfehlung an den Stadtrat

Kosten: 34.218,35 €

Haushaltsstelle: 1.3653.9406
Haushaltsmittel: 35.000,00 €

Sachdarstellung, Begründung:

Der Stadtrat der Stadt Burglengenfeld hat am 25.04.2017 beschlossen, dass das vorgetragene Konzept der Verwaltung, gedeckelt mit Kosten von 100.000 €, Zug um Zug zur Aufwertung der städtischen Grünanlage Galgenberg umgesetzt werden soll.

Bis dato wurden diesbezüglich Sitzbänke an verschiedenen Sichtachsen errichtet, ein barrierefreier Zugang zum Gehweg an der Regensburger Straße und ein Stromanschluss geschaffen.

In einem nächsten Schritt soll nun die Hochgerichtsstätte, der Steinkranz aus dem 14./15. Jahrhundert, saniert werden. Dieses denkmalgeschützte Bauwerk besteht aus einem Bruchsteinmauerwerk. Die Sanierung umfasst den Abbruch der maroden Betonabdeckung sowie das Freilegen substanzgeschädigter Fugen und die Freilegung und Drainierung des Mauerwerks im Fundamentbereich. Die Sanierung umfasst weiterhin die Erneuerung des oberen Mauerabschlusses des Steinkranzes sowie die dauerhafte Neuverfugung des Bruchsteinmauerwerks innen und außen.

Vom Stadtbauamt wurden hierzu Unterlagen für eine beschränkte Ausschreibung erstellt und nach VOB Teil A an 12 Fachfirmen versandt. Die Submission hierzu fand

am 14.06.2018 um 14.00 Uhr im Rathaus statt. Es wurden zwei Angebote von den eingeladenen Fachfirmen unterbreitet. Die fachliche und sachliche Prüfung und Wertung ergab nachfolgende Reihung:

1. Firma Alt GmbH, 93482 Pemfling 34.218,35 €
2. Firma Reim + Kraus Bau GmbH, 92718 Schirmitz 38.669,05 €

Die Firmen
1. Reichl Bau GmbH aus 92431 Neunburg vorm Wald
2. Anton Aumer Bau GmbH aus 93426 Roding
3. Johann Feldbauer Bau GmbH aus 93426 Roding
4. Anton Steininger aus 92431 Neunburg v. Wald

erteilten eine schriftliche Absage.

Das Angebot der Firma Duschner Bau GmbH aus 92507 Nabburg mit einer geprüften Angebotssumme von 24.559,22 € ging verspätet am Freitag den 15.06.2018 um 11.30 Uhr ein und kann somit nicht gewertet werden.

Die Firma Alt GmbH aus 93482 Pemfling hat demzufolge das wirtschaftlichste Angebot mit einer geprüften Angebotssumme von 34.218,35 € unterbreitet.

Als Zeitvorgabe für die Umsetzung wurde der Beginn mit 24.09.2018 vorgegeben. Die Fertigstellung soll innerhalb 40 Werktagen erfolgen.

Über das Landratsamt Schwandorf wurde ein Förderantrag an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gestellt. Eine evtl. Förderzusage liegt bis dato nicht vor.

Die Verwaltung schlägt vor, der Firma Alt GmbH aus 93482 Pemfling den Zuschlag zu erteilen.

Unter der Haushaltsstelle 1.3653.9406 stehen 35.000 € Haushaltsmittel zur Verfügung.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, der Firma Alt GmbH aus 93482 Pemfling mit einer geprüften Angebotssumme in Höhe von 34.218,35 € für die Sanierung des Bruchsteinmauerwerks des Steinkranzes am Galgenberg den Zuschlag zu erteilen.
Die entsprechenden Haushaltsmittel stehen unter der Haushaltsstelle 1.3653.9406 zur Verfügung.

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	StbAmt/208/2018 08.06.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	20.06.2018	öffentlich
Stadtrat	27.06.2018	öffentlich

Betreff:

Erneuerung der Zisternentechnik in der Sophie-Scholl-Mittelschule – Empfehlung an den Stadtrat

Kosten: 41.434,21 € brutto

Haushaltsstelle: 1.2121.9450

Sachdarstellung, Begründung:

Mit der Errichtung der Sophie-Scholl-Mittelschule und Nutzungsaufnahme im Jahre 2001 wurde aus ökologischen Gründen damals bereits eine Zisterne eingeplant und eingebaut, die Oberflächenwasser von der Dachfläche der Mittelschule in einem 100m³ großen Behälter speichert.

Mit dieser Zisterne werden die Toilettenspülungen in der Mittelschule gespeist und außerdem wird das gesammelte Wasser zur Bewässerung des Sportplatzes verwendet.

Die Steuerungstechnik hierzu befindet sich im Technikraum im Kellergeschoss der Mittelschule.

Die Bewässerung des Sportplatzes wurde zwischenzeitlich dem Stand der Technik angepasst und optimiert. Die Hausmeister können per Handy nun die Steuerung der Ein- und Ausschaltzeiten jederzeit von der Ferne aus entsprechend den Witterungsbedingungen vornehmen.

In der Vergangenheit mussten durch den Ausfall der Steuerungstechnik und einzelner Bauteilkomponenten immer wieder Reparaturen durchgeführt werden. Zwischenzeitlich ist die Steuerungsanlage ein weiteres Mal ausgefallen, ist aber nicht mehr

reparabel, da hierfür auch keine Ersatzteile mehr zu bekommen sind.

In technischer Hinsicht ist darüber hinaus auch ein freier Ausfall in einem offenen Behälter nach den Wasserinstallationsvorschriften vorzusehen. Dadurch wird eine direkte Verbindung vom gespeicherten Oberflächenwasser und Trinkwasser vermieden. Sobald die Zisterne leer gepumpt ist, wird in das technische System im Technikraum automatisch Trinkwasser nachgespeist.

Bisher wurden pro Jahr ca. 975 m³ Oberflächenwasser über diese Zisterne geschleust und macht in der Summe auf mittlerweile 17 Jahre Betrieb ca. 16570 m³ aus, die nicht aus dem Trinkwassernetz eingespeist werden mussten. Momentan erfolgt die Wasserspeisung vom Trinkwassernetz.

Aufgrund der überalterten Anlage wurde für die Neukonzeption der Zisternentechnik Angebote von Fachfirmen eingeholt.

Insgesamt wurde von drei ortsansässig tätigen Fachfirmen Angebote angefordert. Die rechnerische Prüfung und Wertung ergab nachfolgende Reihung:

- Firma Kraus & Wullinger, Kallmünz, Regensburg — 41.434,21 € brutto
- Firma Leibelt GmbH, Burglengenfeld — schriftliche Absage
- Firma Wullinger Versorgungstechnik, Burglengenfeld — keine Rückmeldung

Mit dem Ergebnis von 41.434,21 € hat die Firma Kraus & Wullinger aus Kallmünz das wirtschaftlichste Angebot unterbreitet. Damit verbunden ist eine Amortisationszeit von 16 Jahren.

Mit dieser Umrüstung ist es auch wieder möglich, den Rasenplatz mit allen Sprengern, die am Platz verbaut sind, zu bewässern.

Die Verwaltung empfiehlt, der Firma Kraus & Wullinger den Auftrag für die Erneuerung der Zisternentechnik mit einer geprüften Angebotssumme von 41.434,21 € brutto zu erteilen.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Auftrag für die Erneuerung der Zisternentechnik an der Sophie-Scholl-Mittelschule an die Firma Kraus & Wullinger aus Kallmünz zu einem Angebotspreis von 41.434,21 € brutto zu erteilen.
Im Haushalt 2018 stehen die erforderlichen Mittel bereit.

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/285/2018 08.06.2018

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	20.06.2018	öffentlich
Stadtrat	27.06.2018	öffentlich

Betreff:

Beschaffung einer Drehleiter DLA (K) 23/12 für die Freiwillige Feuerwehr Burglengenfeld - Grundsatzbeschluss - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Die zurzeit im Einsatz befindliche Drehleiter mit Korb (DLK 23/12) ist seit dem 03.11.1989 im Dienst und entspricht nicht mehr dem Stand der Technik, die man an ein modernes Feuerwehreinsatzfahrzeug stellen muss. Es sind bereits teilweise Ausfälle der Technik bei Übungen und Einsätze zu verzeichnen.

Wie bereits bekannt wurde, brachte der Regierungspräsident Axel Bartelt beim Besuch in Burglengenfeld persönlich den Zustimmungsbescheid für die vorzeitige Beschaffung im Hinblick auf die besondere Dringlichkeit der Maßnahme mit. Es wurde ein Festbetrag in Höhe von 236.300 Euro in Aussicht gestellt.

Das Fahrzeuggremium der FF Burglengenfeld hat bereits ein Anforderungsprofil der neuen Drehleiter entwickelt, welches nun in enger Absprache mit Stadtbaumeister Haneder in die Ausschreibungsvorbereitung mit einfließt.

Eine interkommunale Beschaffung mit anderen Feuerwehren wurde versucht, kam aber leider aus verschiedensten Gründen nicht zustande. Es ist aber auch bekannt, dass die 10 %ig höhere Förderung der Regierung durch Abstimmungen und Finden eines gemeinsamen Nenners für die gemeinsame baugleiche Anschaffung relativ schnell wieder verbraucht sein kann. Auch wenn die Ansparung für die Beschaffung der Drehleiter bereits seit Jahren läuft und im Haushaltsjahr 2018 aktuell insgesamt 550.000 Euro angespart sind, muss noch ein Grundsatzbeschluss vor der Ausschreibung erfolgen.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Verwaltung mit der Beschaffung einer neuen Drehleiter (DLA (K) 23/12) für die FF Burglengenfeld zu beauftragen.